



Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement [via ce lien](#) 

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception :	<input type="text"/>	12/07/2023
Dossier complet le :	<input type="text"/>	12/07/2023
N° d'enregistrement :	<input type="text"/>	2023-7292

1 Intitulé du projet

2 Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom	<input type="text"/>	Prénom(s)	<input type="text"/>
-----	----------------------	-----------	----------------------

2.2 Personne morale

Dénomination	<input type="text"/>	Raison sociale	<input type="text"/>
N° SIRET	<input type="text"/>	Type de société (SA, SCI...)	<input type="text"/>
Représentant de la personne morale : <input type="checkbox"/> Madame		<input type="checkbox"/> Monsieur	
Nom	<input type="text"/>	Prénom(s)	<input type="text"/>

3 Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.)

3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

Oui Non

3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

Oui Non

4 Caractéristiques générales du projet

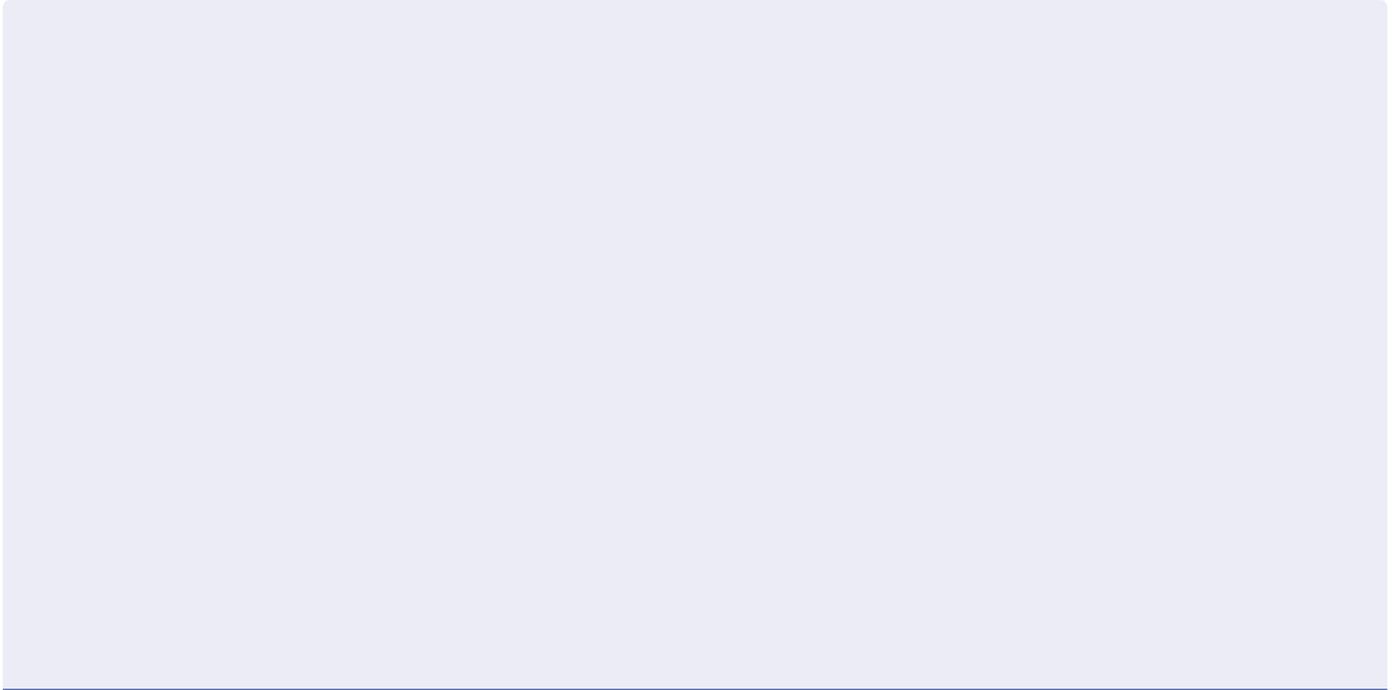
Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire.

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

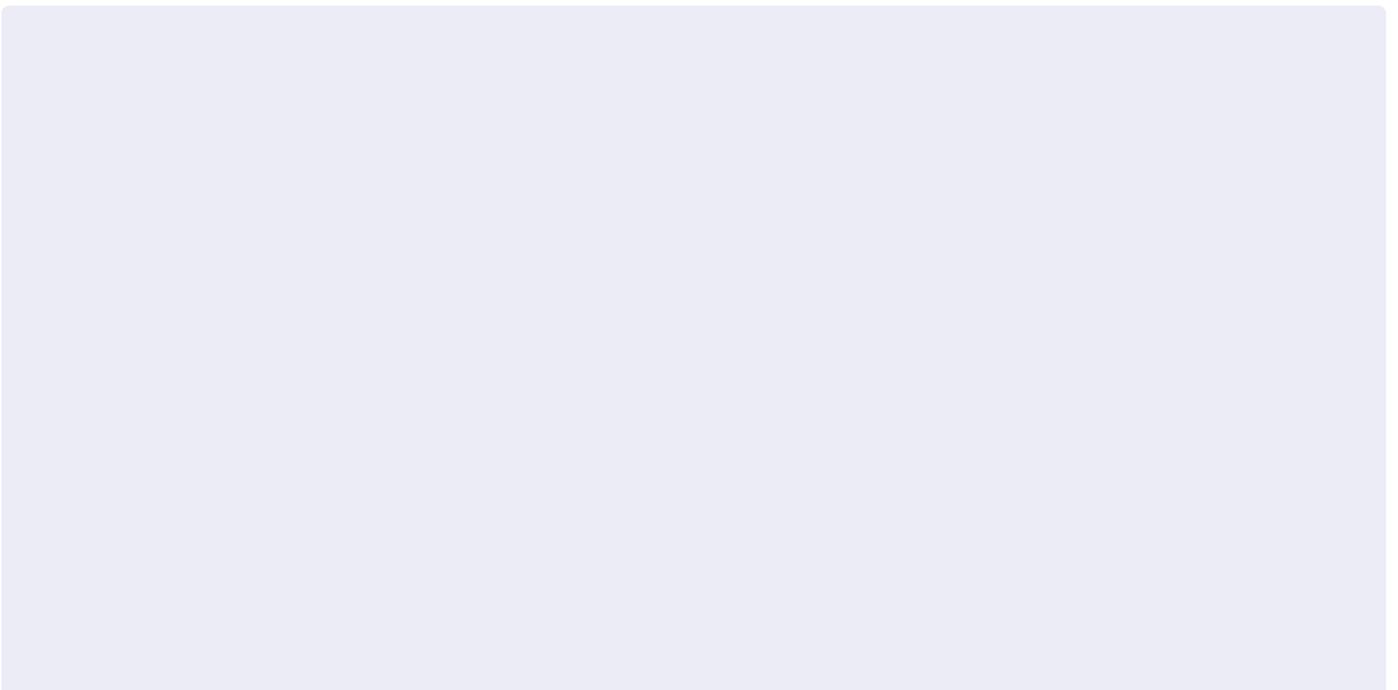
4.2 Objectifs du projet

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

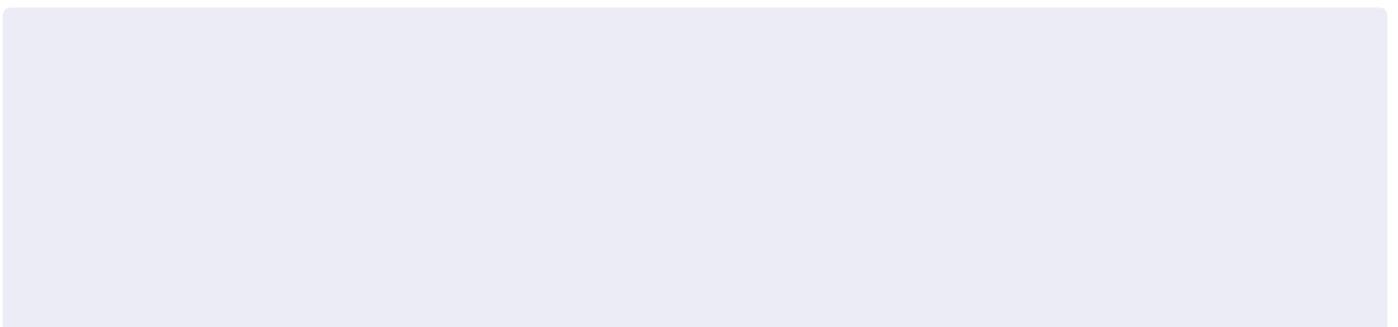


4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement



4.4 À quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

① La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).



4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°,11°a) b),12°,13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Point de départ : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Point de d'arrivée : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Communes traversées :

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

 Joignez à votre demande les annexes n°2 à 6.

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».

5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

① Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

6 Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il déficitaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Milieu naturel	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		Engendre-t-il des rejets liquides ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui Non

Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non

Si oui, décrivez lesquelles :

6.4 Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

6.5 Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).

7 Auto-évaluation (facultatif)

① Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié.	<input type="checkbox"/>
2	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	<input type="checkbox"/>
3	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe).	<input type="checkbox"/>
4	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain.	<input type="checkbox"/>
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé	<input type="checkbox"/>
6	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau	<input type="checkbox"/>
7	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

 Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent.

Objet		
1		<input type="checkbox"/>
2		<input type="checkbox"/>
3		<input type="checkbox"/>
4		<input type="checkbox"/>
5		<input type="checkbox"/>

9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Nom

Prénom

Qualité du signataire

À

Fait le / /



Signature du (des) demandeur(s)

ARRAS (62) Restructuration du magasin Leroy Merlin



Demande d'instruction au cas par cas

Annexes cartographiques

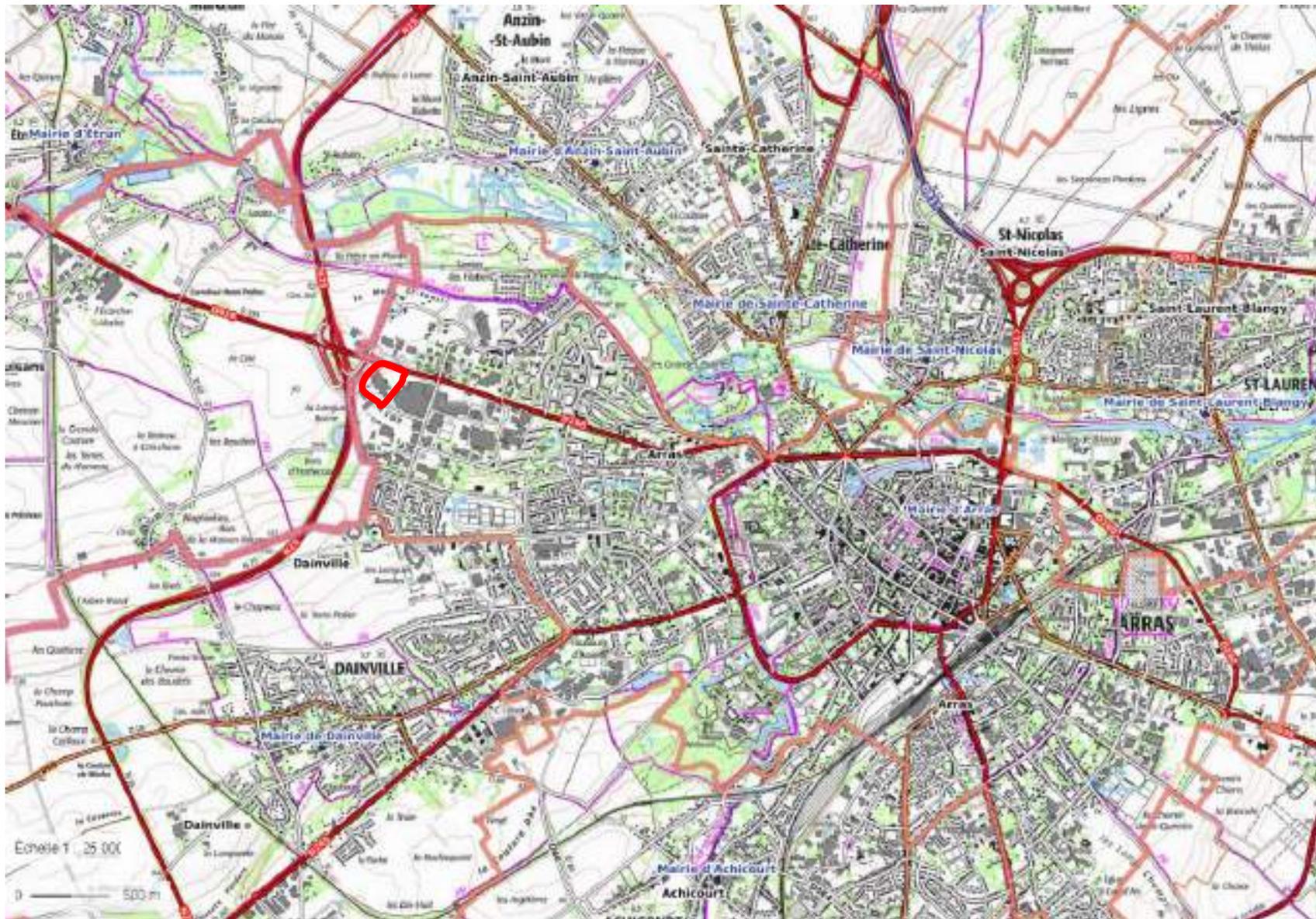
Sommaire:

Annexe 3a : Plan de situation au 1/25000.....	3
Annexe 4a : Photographies de l'environnement proche.....	4
Annexe 4b : Photographies de l'environnement lointain.....	5
Annexe 5a : Plan masse du magasin existant	6
Annexe 5b et 5c : Plan masse du projet.....	7
Annexe 5d: Perspectives.....	9
Annexe 6a et 6b : Plan des abords du projet.....	10
Annexe 7 : Situation du projet par rapport aux zones natura 2000	12
Annexe 8: Desserte par les transports collectifs, voies piétonnes et cyclables.....	13

Indice	Date	Modification
A	10/07/2023	Sortie du document

Annexe 3 : Plan de situation au 1/25 000

Source: Geoportail



Site du projet

Annexe 4a: Photographies de l'environnement proche

Source: Leroy Merlin



Vue A



Vue B

Annexe 4b Photographies de l'environnement lointain

Source: Leroy Merlin



Vue C



Annexe 5a: Plan masse EXISTANT

Source: Leroy Merlin



Annexe 5b: Plan masse PROJET

Source: Leroy Merlin



Annexe 5c Plan masse PROJET

Source: Leroy Merlin



Annexe 5d: Perspectives

Source: Leroy Merlin



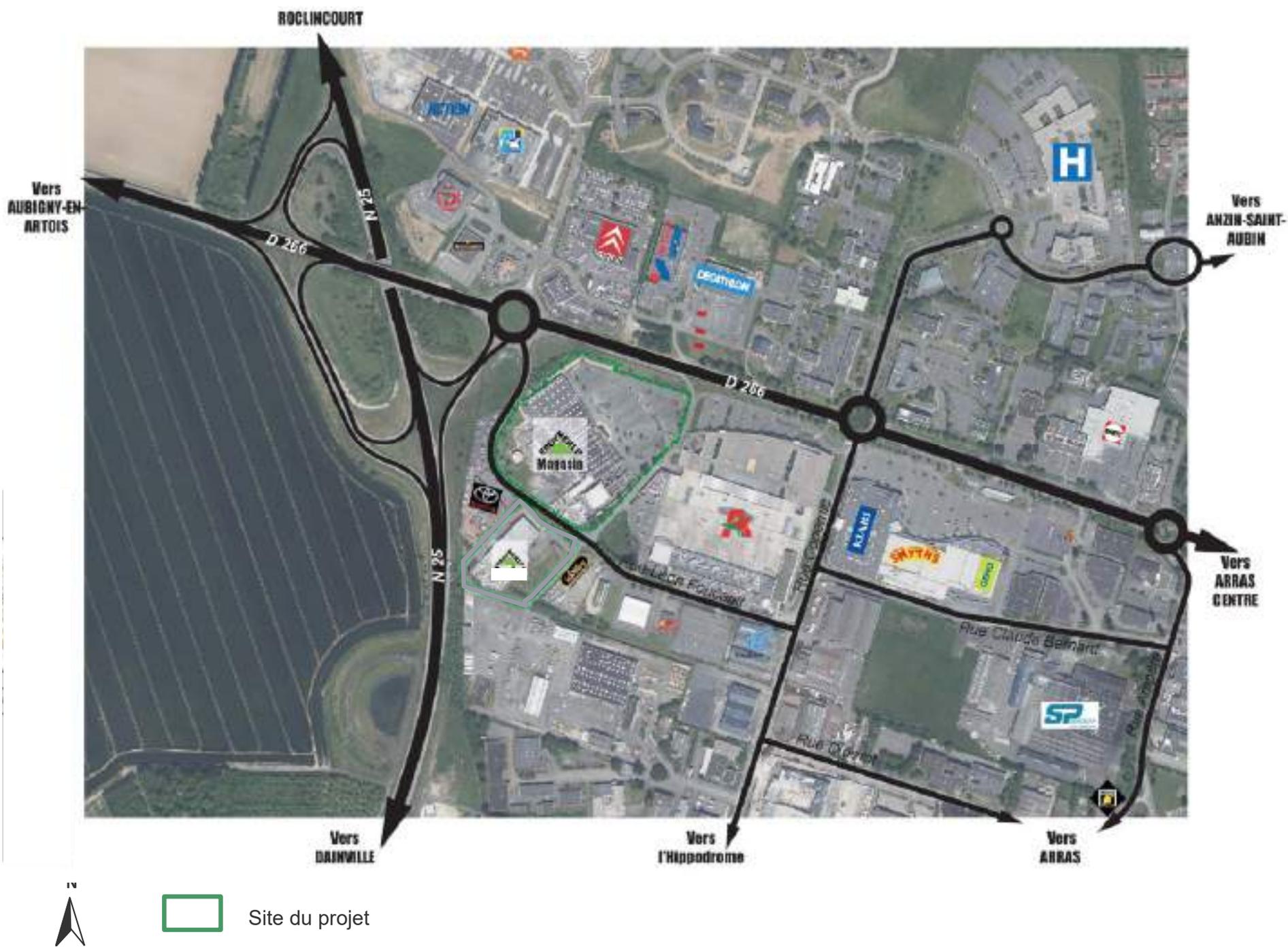
Vue projet



Vue actuelle du magasin

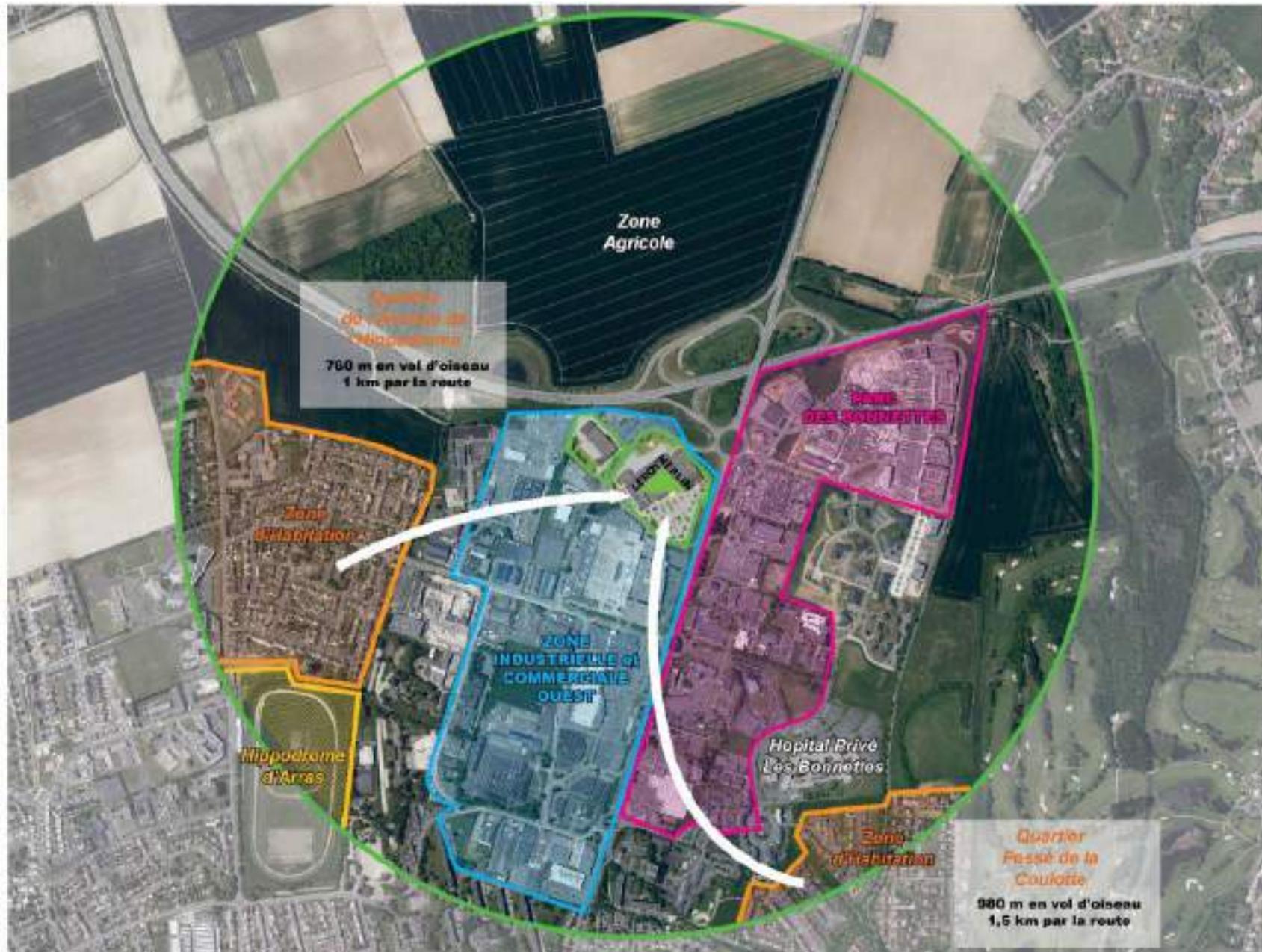
Annexe 6a : Plan des abords du projet

Source: Leroy Merlin



Annexe 6b : Plan des abords du projet

Source: Leroy Merlin



Site du projet

Annexe 7: Situation du projet par rapport aux zones natura 2000

Source: <http://inpn.mnhn.fr>



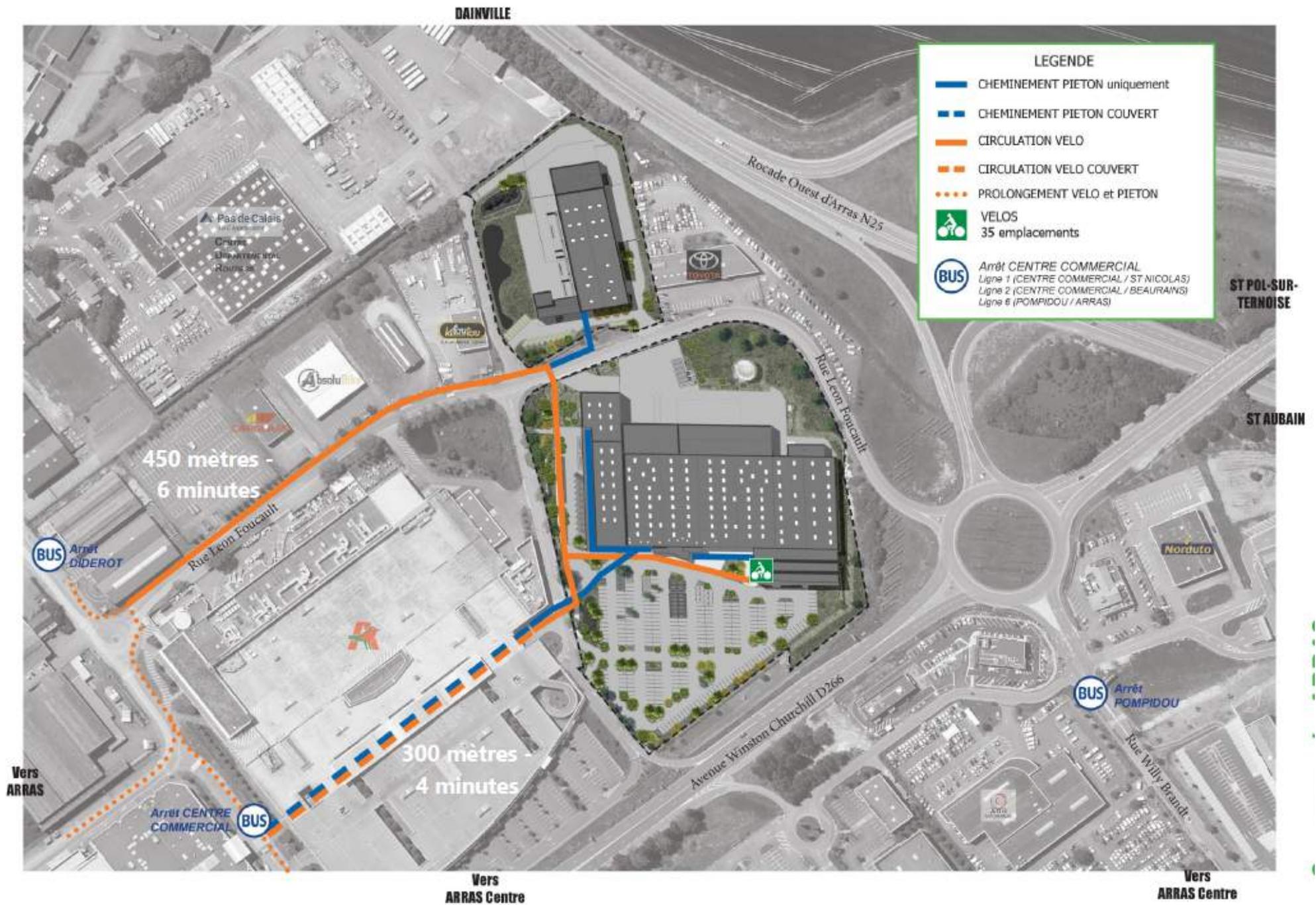
0 1
km

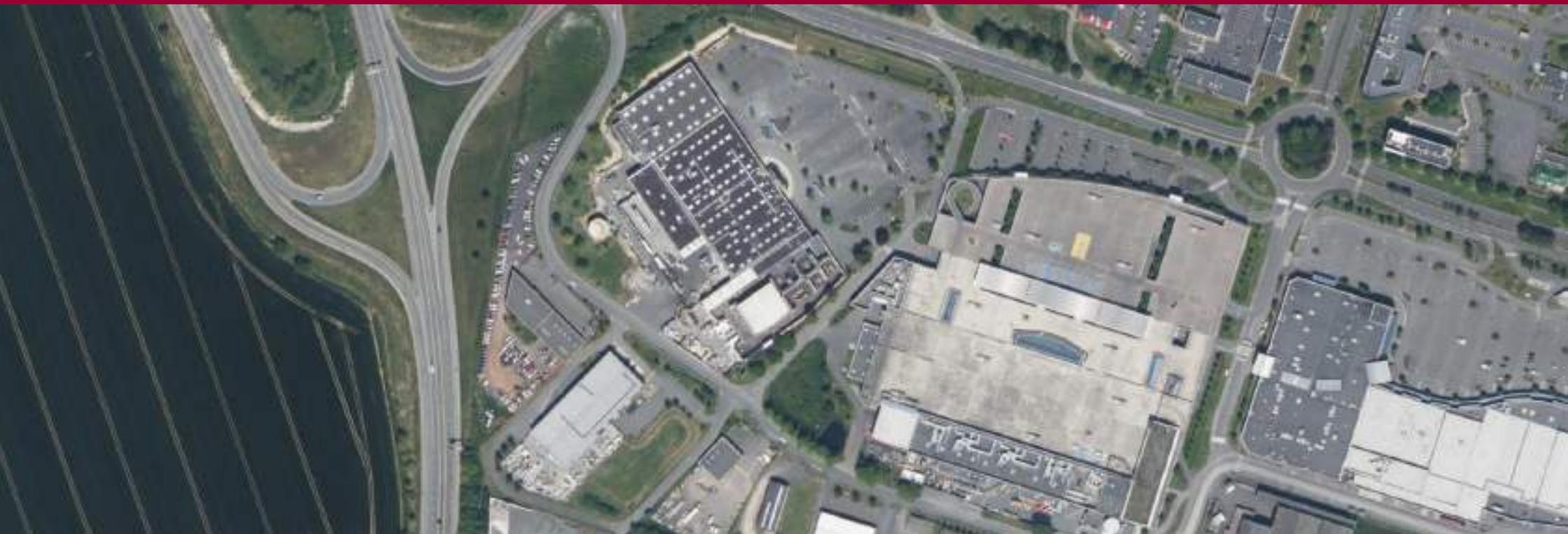
● Site du projet

■ ZPS (directive oiseaux)
■ ZSC, SIC (directive habitat)

Annexe 8: Desserte par les transports collectifs, voies piétonnes et cyclables

Source: www.ilevia.fr





RESTRUCTURATION ET CREATION D'UN POINT DE RETRAIT DES COMMANDES TELEMATIQUES DU MAGASIN LEROY MERLIN

dans la commune d'Arras (62000)

CABINET NOUVEAU TERRITOIRE

numéro d'habilitation département du Pas de Calais : AI-17-2019-62

Préambule

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ÉLAN, complète les critères d'examen des projets commerciaux.

L'article 166 de la loi n° 2018-1021 (ÉLAN) stipule que de nouvelles précisions concernant des éléments géographiques, démographiques, seront demandées dans le dossier de CDAC.

Il est acté que le pétitionnaire devra également porter, à la connaissance de la Commission, une analyse d'impact (objet du présent dossier) réalisée par un cabinet indépendant et habilité par la préfecture du département.

L'analyse d'impact évalue :

- les effets du projet sur l'animation et le développement économique du centre-ville de la commune d'implantation, des communes limitrophes et de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre ;
- les effets du projet sur l'emploi, en s'appuyant notamment sur l'évolution démographique ;
- le taux de vacance commerciale et l'offre de mètres carrés commerciaux déjà existants dans la zone de chalandise pertinente, en tenant compte des échanges pendulaires journaliers et, le cas échéant, saisonniers, entre les territoires.

Le demandeur d'une autorisation d'exploitation commerciale doit démontrer, dans l'analyse d'impact, qu'aucune friche existante en centre-ville ne permet l'accueil du projet envisagé. En l'absence d'une telle friche, il doit démontrer qu'aucune friche existante en périphérie ne permet l'accueil du projet envisagé.



Analyse du projet au regard des critères de dérogation inscrits dans la loi Climat et Résilience

La loi Climat et Résilience vient fixer les orientations qui seront précisées par décret et arrêtés sur les modalités d'appréciation des projets soumis à la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) pour permettre d'atteindre les objectifs de diviser par deux l'artificialisation des sols d'ici 2030 et le « zéro artificialisation nette » atteint d'ici 2050.

Cet objectif est inscrit à l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme par l'ajout sous l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme d'un 6 bis relatif à « la lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ».

Définition juridique de l'artificialisation :

« 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. »

La loi précise qu'est considérée comme « artificialisée », « 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 ».

En revanche, la loi indique qu'est considérée comme « non artificialisée » « une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures ».

« Art. L. 101-2-1. du Code de l'urbanisme - L'atteinte des objectifs mentionnés au 6 bis de l'article L. 101-2 résulte de l'équilibre entre :

1. La maîtrise de l'étalement urbain
2. Le renouvellement urbain
3. L'optimisation de la densité des espaces urbanisés
4. La qualité urbaine
5. La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville
6. La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers
7. La renaturation des sols artificialisés »

Aussi, cette loi fixe un principe général d'interdiction de toute nouvelle autorisation d'exploitation commerciale portant sur un projet (création ou extension) qui entraînerait une artificialisation des sols. A contrario, tout projet d'aménagement commercial qui ne génère pas d'artificialisation est autorisé.

La loi prévoit néanmoins une procédure dérogatoire si le pétitionnaire démontre, à l'appui de l'analyse d'impact mentionnée au III de l'article L. 752-6 du Code de commerce, la compatibilité du projet avec les conditions fixées.

Le projet génère-t-il de l'artificialisation des sols ?

NON

Le projet n'est pas soumis au principe dérogatoire et peut être soumis à l'instruction de la CDAC.

Voir les justifications de l'artificialisation des sols de la parcelle concernée à la page suivante



Analyse du projet au regard des critères de dérogation inscrits dans la loi Climat et Résilience

Le décret n° 2022-763 du 29 avril 2022, relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi des objectifs dans les documents de planification et d'urbanisme, porte sur la définition et la classification des surfaces comme artificialisées ou non artificialisées. Plus précisément, une nomenclature a été annexée au décret (ainsi qu'à l'article R. 101-1 du Code de l'urbanisme) pour définir les différentes catégories de surfaces et permettre d'apprécier si une surface est ou non artificialisée.

Catégories de surfaces

1° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).

2° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).

3° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux.

Surfaces artificialisées

4° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).

5° Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée, y compris si ces surfaces sont en chantier ou sont en état d'abandon.

Surfaces non artificialisées

6° Surfaces naturelles qui sont soit nues (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activité extractive de matériaux en exploitation), soit couvertes en permanence d'eau, de neige ou de glace.

7° Surfaces à usage de cultures, qui sont végétalisées (agriculture, sylviculture) ou en eau (pêche, aquaculture, saliculture).

8° Surfaces naturelles ou végétalisées constituant un habitat naturel, qui n'entrent pas dans les catégories 5° , 6° et 7° .

D'après le tableau de la nomenclature de Corine Land Cover (voir ci-contre), le terrain est classé « 121 » et se trouve en « zones industrielles et commerciales ». Il s'agit donc bien d'un terrain déjà artificialisé.



code CLC	description CLC
1	Territoires artificialisés
11	Zones urbanisées
111	Tissu urbain continu
112	Tissu urbain discontinu
12	Zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication
121	Zones industrielles et commerciales
122	Réseaux routier et ferroviaire et espaces associés
123	Zones portuaires
124	Aéroports
13	Mines, décharges et chantiers
131	Extraction de matériaux
132	Décharges
133	Chantiers
14	Espaces verts artificialisés, non agricoles
141	Espaces verts urbains
142	Équipements sportifs et de loisirs
2	Territoires agricoles
21	Terres arables
211	Terres arables hors périmètres d'irrigation
212	Périmètres irrigués en permanence
213	Rizères
22	Cultures permanentes
221	Vignobles
222	Vergers et petits fruits
223	Oliveraies
23	Prairies
231	Prairies
24	Zones agricoles hétérogènes
241	Cultures annuelles associées aux cultures permanentes
242	Systèmes culturaux et parcellaires complexes
243	Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants
244	Territoires agro-forestiers
3	Forêts et milieux semi-naturels
31	Forêts
311	Forêts de feuillus
312	Forêts de conifères
313	Forêts mélangées
32	Milieux à végétation arbustive et/ou herbacée
321	Pelouses et pâturages naturels
322	Landes et broussailles
323	Végétation sclérophylle
324	Forêt et végétation arbustive en mutation
33	Espaces ouverts, sans ou avec peu de végétation
331	Plages, dunes et sable
332	Roches nues
333	Végétation clairsemée
334	Zones incendiées
335	Glaçiers et neiges éternelles
4	Zones humides
41	Zones humides intérieures
411	Marais intérieurs
412	Tourbières
42	Zones humides maritimes
421	Marais maritimes
422	Marais salants
423	Zones intertidales
5	Surfaces en eau
51	Eaux continentales
511	Cours et voies d'eau
512	Plans d'eau
52	Eaux maritimes
521	Lagunes littorales
522	Estuaires
523	Mers et océans



Analyse du projet au regard des critères de dérogation inscrits dans la loi Climat et Résilience

Les 2 vues aériennes à 2 dates différentes (aujourd'hui et 2006/2010) démontrent que le site est exploité depuis longtemps. Nous sommes donc dans le cadre d'un terrain déjà artificialisé.

Photos Cartes < Aujourd'hui 2006-2010 2000-2005 >

Photos Cartes < Aujourd'hui 2006-2010 2000-2005 >



Sommaire

<u>PARTIE I : PRÉSENTATION DU PROJET ET DE SON ENVIRONNEMENT</u>	<u>7</u>
▪ Localisation du projet	8
▪ Description du projet	19
▪ Les périmètres d'influence du projet	30
▪ La desserte du projet	39
▪ L'environnement du projet	56
▪ Synthèse des effets sur la localisation	76
<u>PARTIE II : INFORMATIONS RELATIVES A LA ZONE DE CHALANDISE ET A L'ENVIRONNEMENT DU PROJET</u>	<u>77</u>
▪ Analyse démographique	78
▪ Analyse de l'emploi	82
▪ Analyse des emplois et des flux générés par le projet	83
▪ Synthèse des effets sociodémographiques	86
▪ Analyse de l'offre commerciale au sein de la zone de chalandise	87
▪ Analyse du développement économique des centres-villes	105
▪ Analyse des taux de vacance commerciale	116
▪ Analyse des pôles commerciaux hors de la zone de chalandise	122
▪ Analyse des friches disponibles autour du projet	123
<u>PARTIE III : ANALYSES STATISTIQUES ET EFFETS DU PROJET</u>	<u>125</u>
▪ Analyse des potentiels de consommation	126
▪ Analyse des effets pour la protection des consommateurs	132
▪ Synthèse des effets économiques	134
<u>SYNTHÈSES</u>	<u>135</u>
<u>ANNEXES</u>	<u>137</u>
ATTESTATION Cabinet Nouveau Territoire (Sébastien Delattre)	140

Présentation du projet et de son environnement

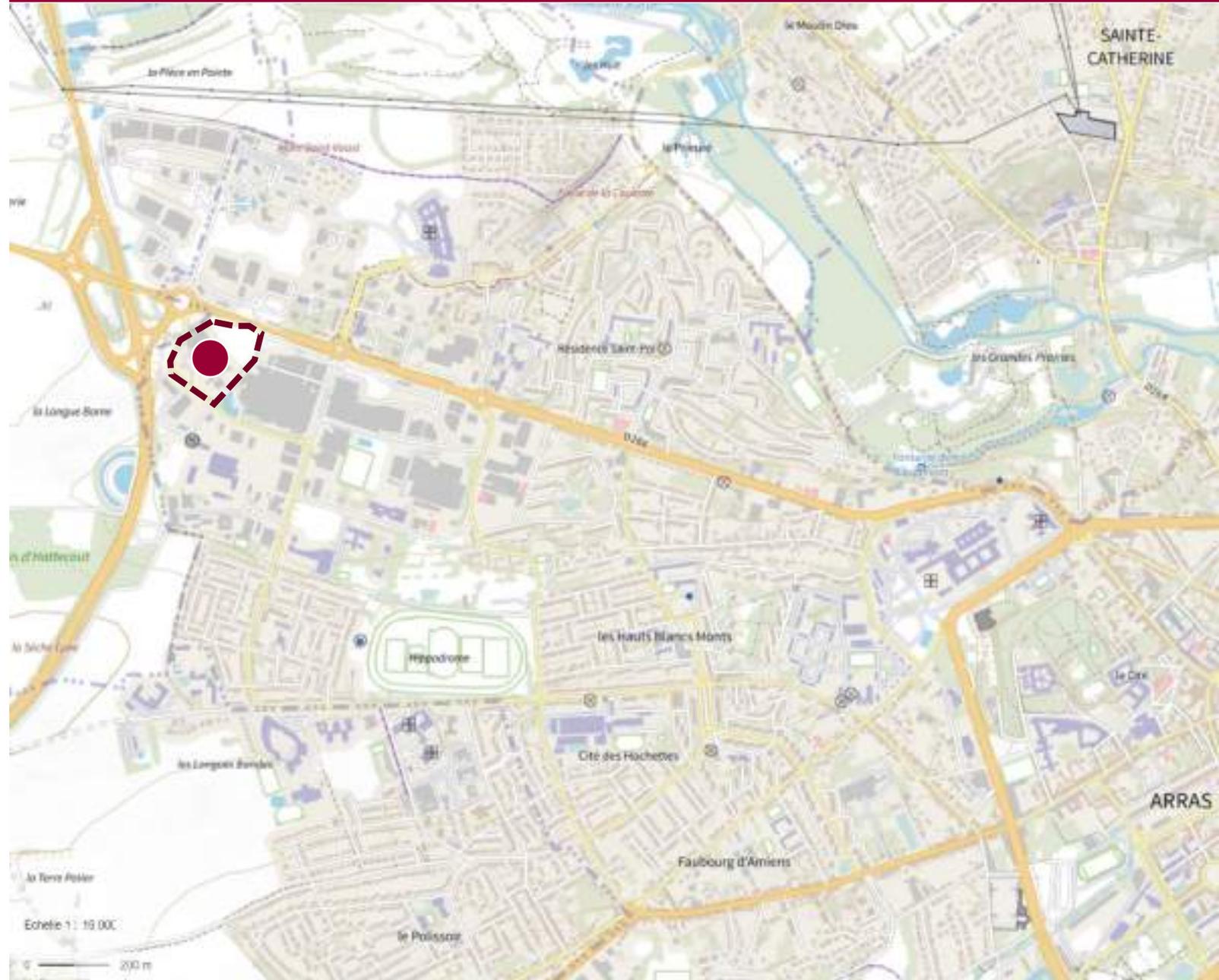
Partie I

Présentation du projet dans son environnement

A. LOCALISATION DU PROJET

1) Le site projeté

Le projet Leroy Merlin s'inscrit dans la continuité de la zone commerciale Auchan d'Arras, en limite de la commune de Duisans.



 Terrain concerné par la présente demande

Partie I

Présentation du projet dans son environnement

A. LOCALISATION DU PROJET

Photos du magasin projeté



Partie I

Présentation du projet dans son environnement

A. LOCALISATION DU PROJET

2) Localisation de la commune du projet

Le projet s'inscrit sur la commune d'**Arras**, dans le Pas-de-Calais.

Arras est une capitale historique, administrative et universitaire du département du Pas-de-Calais, au cœur de la zone économique agroalimentaire la plus étendue au nord de Paris.

Chef-lieu du Pas-de-Calais, Arras n'est pourtant, avec ses 42 000 habitants, que la troisième ville la plus peuplée du département après Calais et Boulogne-sur-Mer. Avec les villes de l'ancien bassin minier situé un peu plus au nord, elle est directement sous l'influence de l'« aire métropolitaine de Lille », le centre de Lille n'étant qu'à 45 kilomètres.

Arras



Maire

Frédéric Leturque

Population (2020)

42 337 hab.

Densité

3640 hab./km²

Superficie

11,63 km²



Carte de localisation de la commune du projet au sein de son département

Partie I

Présentation du projet dans son environnement

A. LOCALISATION DU PROJET

3) Localisation au sein de l'EPCI

Communauté Urbaine d'Arras



Siège
Arras

Président : Pascal LACHAMBRE

Date de création : 1^{er} janvier 2013

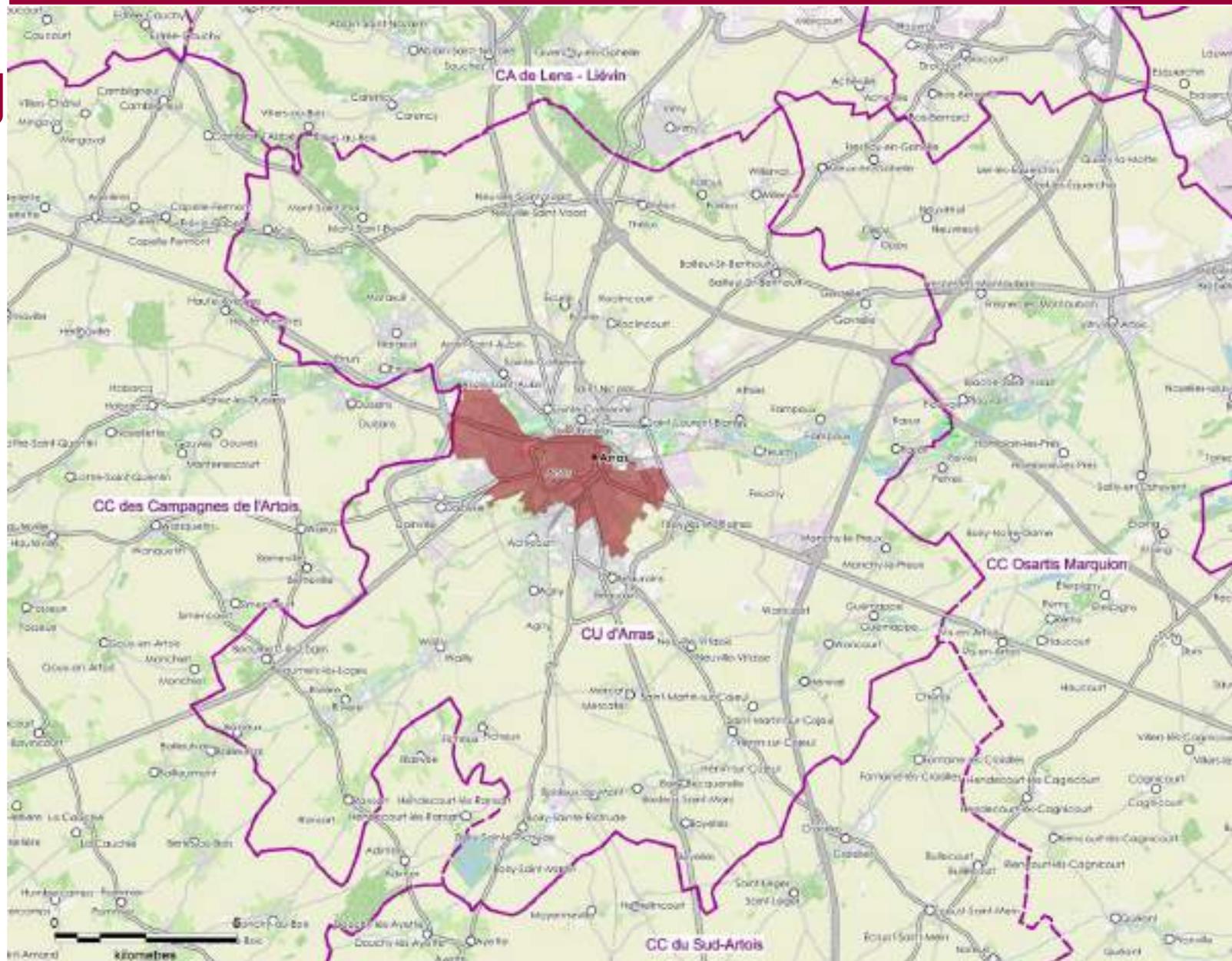
Population (2020) : 109 592 habitants

Superficie : 306 km²

Densité : 358 hab./km² (France : 113)

Elle regroupe 46 communes mais la ville centre, Arras, représente 39% de la population.

La Communauté urbaine d'Arras représente donc environ 7% de la population du département et 1.71 % de la population régionale. Ces parts assez faibles s'expliquent par le fort poids démographique du secteur de l'ancien bassin minier et de la métropole lilloise.



Carte de localisation de la commune du projet au sein de son EPCI

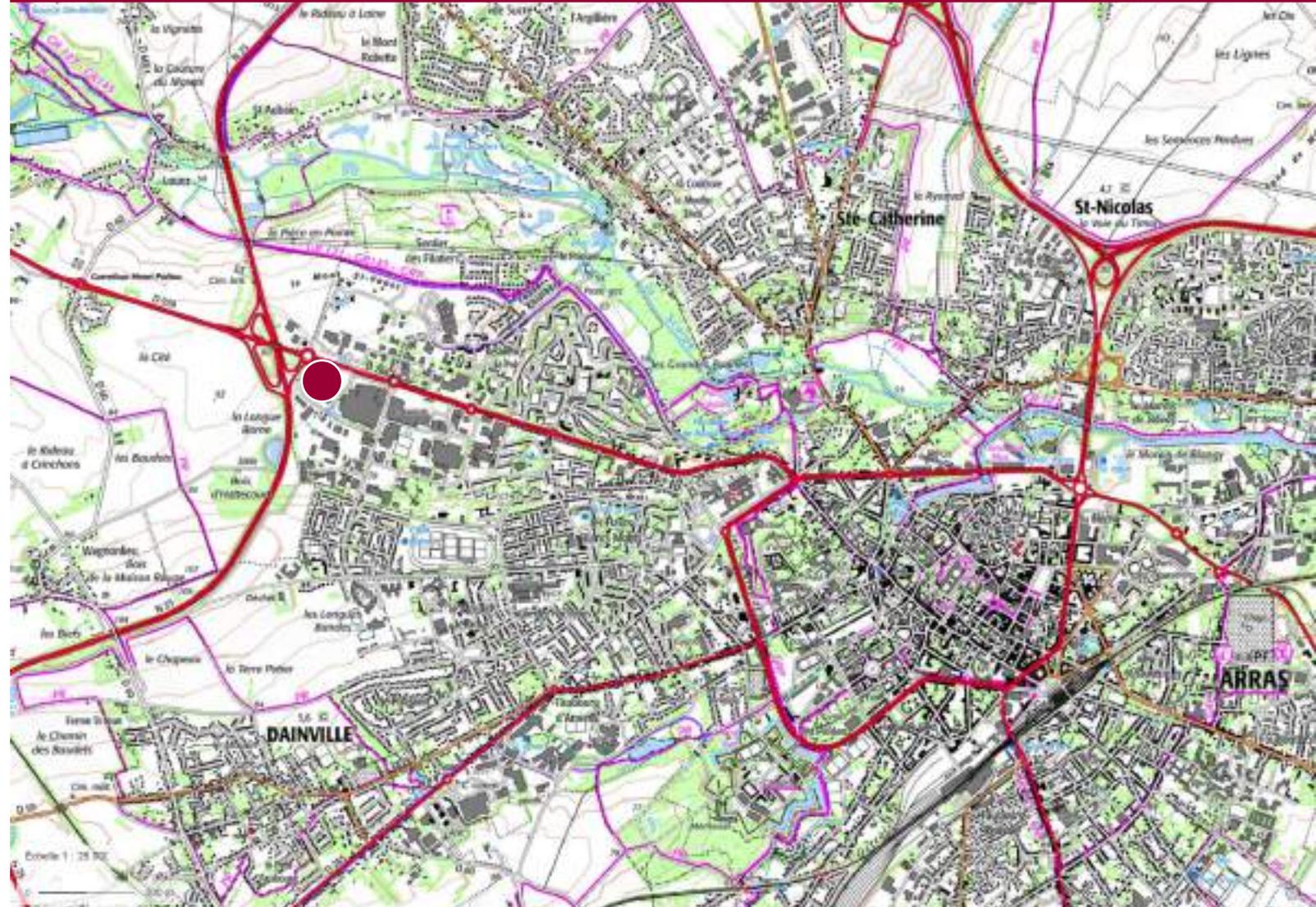
Partie I

Présentation du projet dans son environnement

A. LOCALISATION DU PROJET

4) Localisation au sein de la commune

Le projet Leroy Merlin s'inscrit à l'ouest d'Arras, dans la continuité de la zone commerciale Auchan en limite de la commune de Duisans.



Adresse

Rue Léon Foucault
Route de Saint-Pol
RN39

Carte IGN au 1/25000e de la commune d'implantation

Partie I

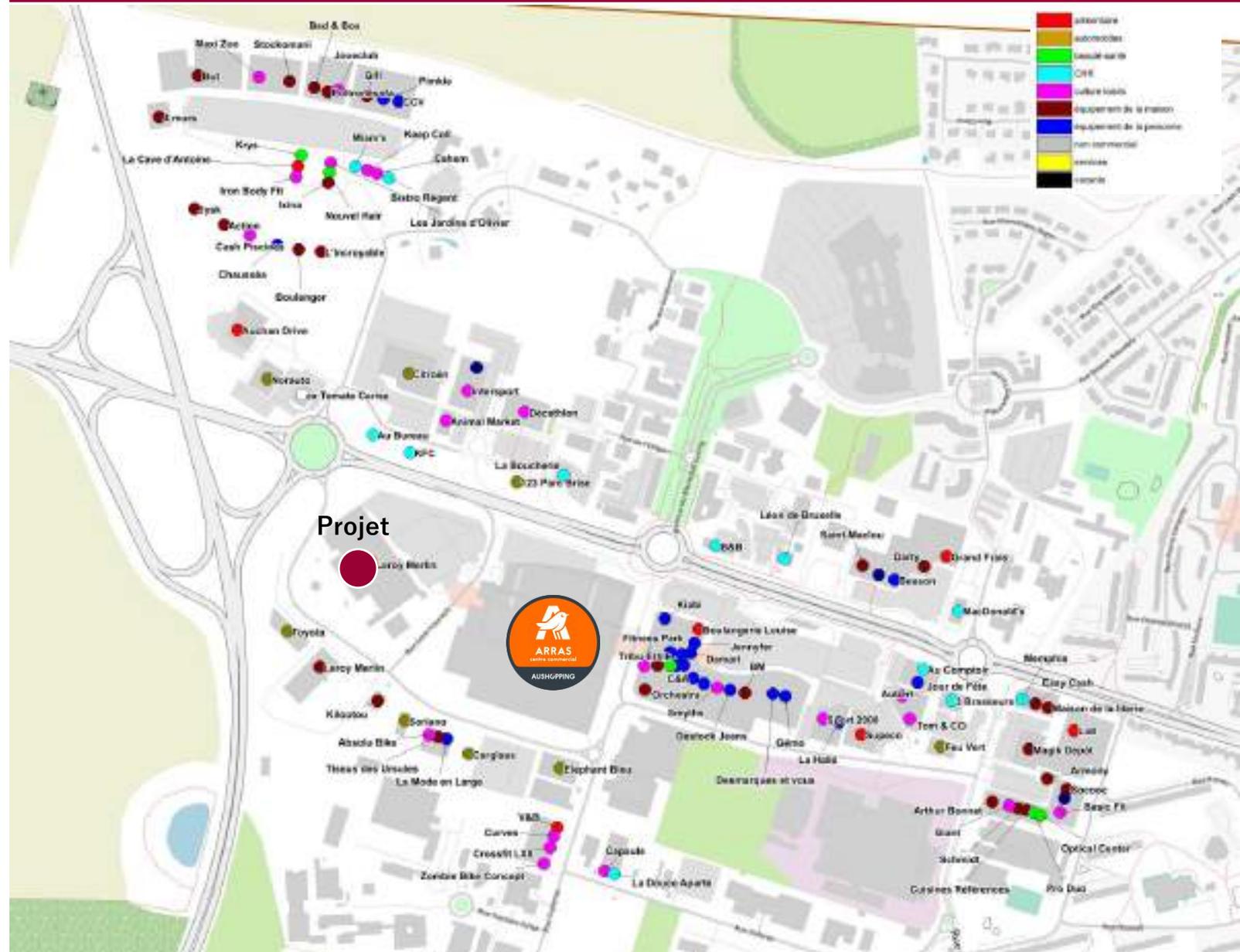
Présentation du projet dans son environnement

A. LOCALISATION DU PROJET

4) Localisation au sein de la commune

Le magasin LEROY MERLIN est positionné au sud de l'avenue Winston-Churchill, près du centre commercial Auchan Cœur d'Artois, composé de l'hypermarché et d'une vingtaine de boutiques.

Dans la continuité, on recense aussi de nombreuses enseignes spécialisées de +300 m².



Carte de la zone commerciale

Partie I

Présentation du projet dans son environnement

A. LOCALISATION DU PROJET

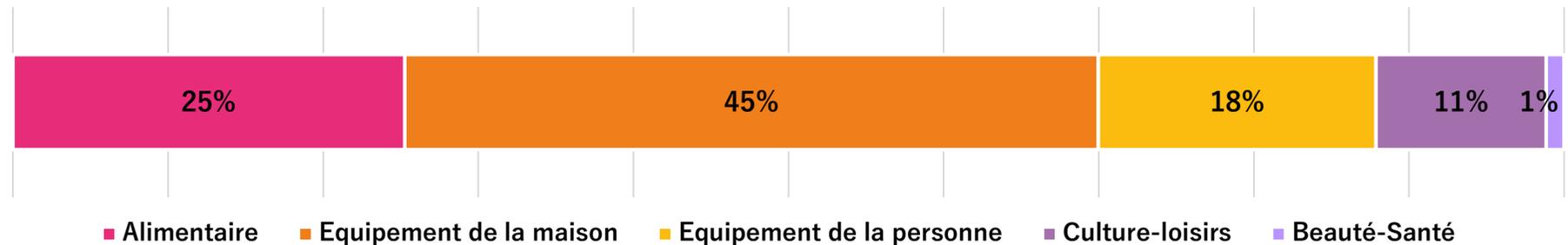
4) Localisation au sein de la commune

 Commerces de +300 m²

Liste des commerces de +300 m² de la zone commerciale

Alimentaire		Equipement de la maison		Equipement de la personne		Culture-loisirs		Automobiles		Beauté Santé	
Auchan	11 400 m ²	Leroy Merlin	10 500 m ²	Kiabi	1 832 m ²	Intersport	2 000 m ²	Norauto	NC	Nocibe	400 m ²
Lidl	1 421 m ²	Leroy Merlin (cour matériaux)	995 m ²	CCV	1 700 m ²	Decathlon	1 750 m ²	Feu Vert	NC	Optical Center	365 m ²
Auchan Drive	1 400 m ²	Gifi	2 190 m ²	C&A	1 600 m ²	Joueclub	1 000 m ²	Carglass	NC	Krys	150 m ²
Grand Frais	1 090 m ²	B&M	1 969 m ²	Besson	1 200 m ²	Smyths	850 m ²	Citroen	NC	Optic 2000	100 m ²
Supeco	1 000 m ²	Stokomani	1 700 m ²	Gemo	974 m ²	Maxi Zoo	580 m ²	Elephant Bleu	NC	Saint-Algue	NC
Boulangerie Louise	400 m ²	Saint-Maclou	1 500 m ²	Des Marques et Vous	900 m ²	Tom & Co	572 m ²	Soriano	NC	Pro Duo	NC
V&B	290 m ²	Boulangier	1 450 m ²	La Halle	836 m ²	Jour de Fête	500 m ²	Toyota	NC	Nouvel Hair	NC
Jeff de Bruges	NC	Darty	1 420 m ²	Chaussea	750 m ²	Micromania	90 m ²	123 Pare Brise	NC		
La Cave d'Antoine	NC	But	1 100 m ²	Aubert	650 m ²	Basic Fit	NC				
		JYSK	1 000 m ²	Orchestra	600 m ²	Fitness Park	NC				
		Action	1 000 m ²	Armand Thiery Femme	410 m ²	Zombie Bike Concept	NC				
		L'Incrovable	1 000 m ²	Toscane	400 m ²	Crossfit LXII	NC				
		Poltronesofa	800 m ²	Dont'Call Me Jennyfer	200 m ²	Curves	NC				
		Maison de la Literie	600 m ²	Jules	200 m ²	Absolu Bike	NC				
		Socoo'c	500 m ²	Pimkie	200 m ²	Cash Piscines	NC				
		Ixina	500 m ²	Damart	196 m ²	Keep Cool	NC				
		4Murs	400 m ²	Darjeeling	120 m ²	Cahem	NC				
		Easy Cash	360 m ²	Millim	90 m ²	Les Jardins d'Oliviers	NC				
		Cuisine Schmidt	300 m ²	Parfois	90 m ²	Iron Body Fit	NC				
		Arthur Bonnet	300 m ²	Courir	90 m ²	Sport 2000	NC				
		Darty Cuisine	280 m ²	Peggy Sage	80 m ²	Giant	NC				
		Magik Dépôt	200 m ²	Tape à l'Œil	80 m ²	Animal Market	NC				
		Cuisines Références	200 m ²	Cleor	60 m ²						
		Bed & Box	NC	Destock Jeans	NC						
		Tissus des Ursules	NC	Favors	NC						
		Kiloutou	NC	La Mode en Large	NC						
		Armony	NC	Tribu Ethik	NC						
		Mister Menuiserie.com	NC	We Are..	NC						
		Home Sweet Home	NC	Benoit Stoven	NC						
9 commerces		29 commerces		29 commerces		22 commerces		8 commerces		7 commerces	
dont + 300 m ²	6	dont + 300 m ²	20	dont + 300 m ²	12	dont + 300 m ²	7	dont + 300 m ²	nc	dont + 300 m ²	2
Surface des + 300 m²	16 711 m²	Surface des + 300 m²	29 584 m²	Surface des + 300 m²	11 852 m²	Surface des + 300 m²	7 252 m²	Surface des + 300 m²	nc	Surface des + 300 m²	765 m²

L'ensemble de la zone commerciale compte 104 commerces pour 66 164 m² de surface de vente en commerces de + 300 m².



5) Localisation et emprise foncière

Le projet consiste donc à restructurer le magasin Leroy Merlin installé sur les parcelles ci-dessous de la commune d'Arras :

Section	N°	surface
BZ	59	26 573 m ²
BZ	98	6 612 m ²
BZ	103	3 282 m ²
BZ	158	230 m ²

Elles représentent 36 697 m².



Plan de cadastre délimitant l'emprise foncière du projet

Partie I

Présentation du projet dans son environnement

A. LOCALISATION DU PROJET

5) Localisation et emprise foncière

Adéquation avec les documents de planification de la commune

La communauté Urbaine d'Arras est couverte par un PLUI approuvé par le Conseil Communautaire le 19 décembre.

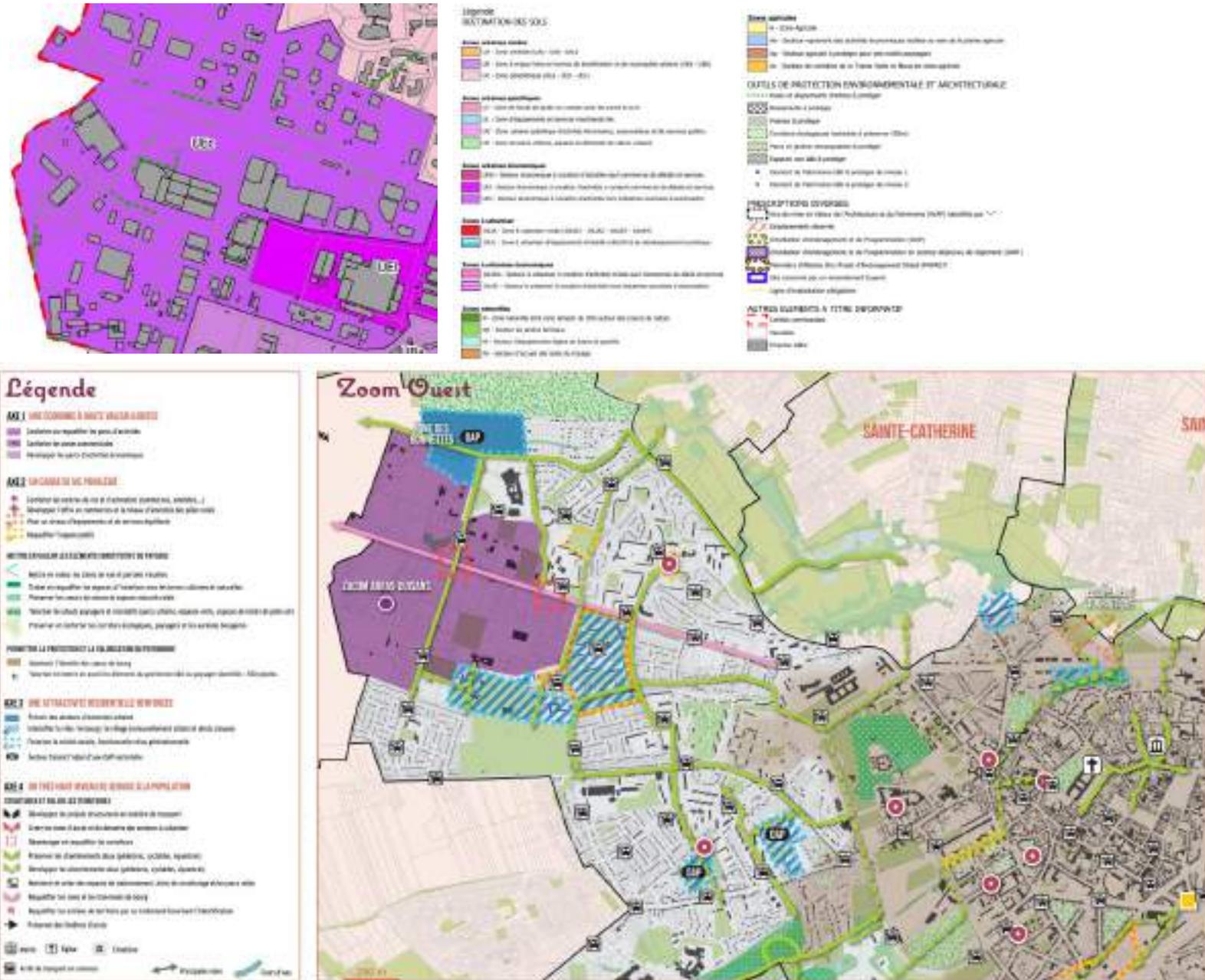
Depuis, le PLUI a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 17 décembre 2020 (tome 1 du règlement écrit).

Aujourd'hui une première modification du PLUI a été approuvée par le conseil communautaire le 24 juin 2021.

Le magasin Leroy Merlin est situé en zone Uec qui correspond à un secteur économique à vocation d'activités (hors industries soumises à autorisation).

Les activités commerciales y sont autorisées.

Le projet s'inscrit aussi dans la ZACOM Arras-Duisans.



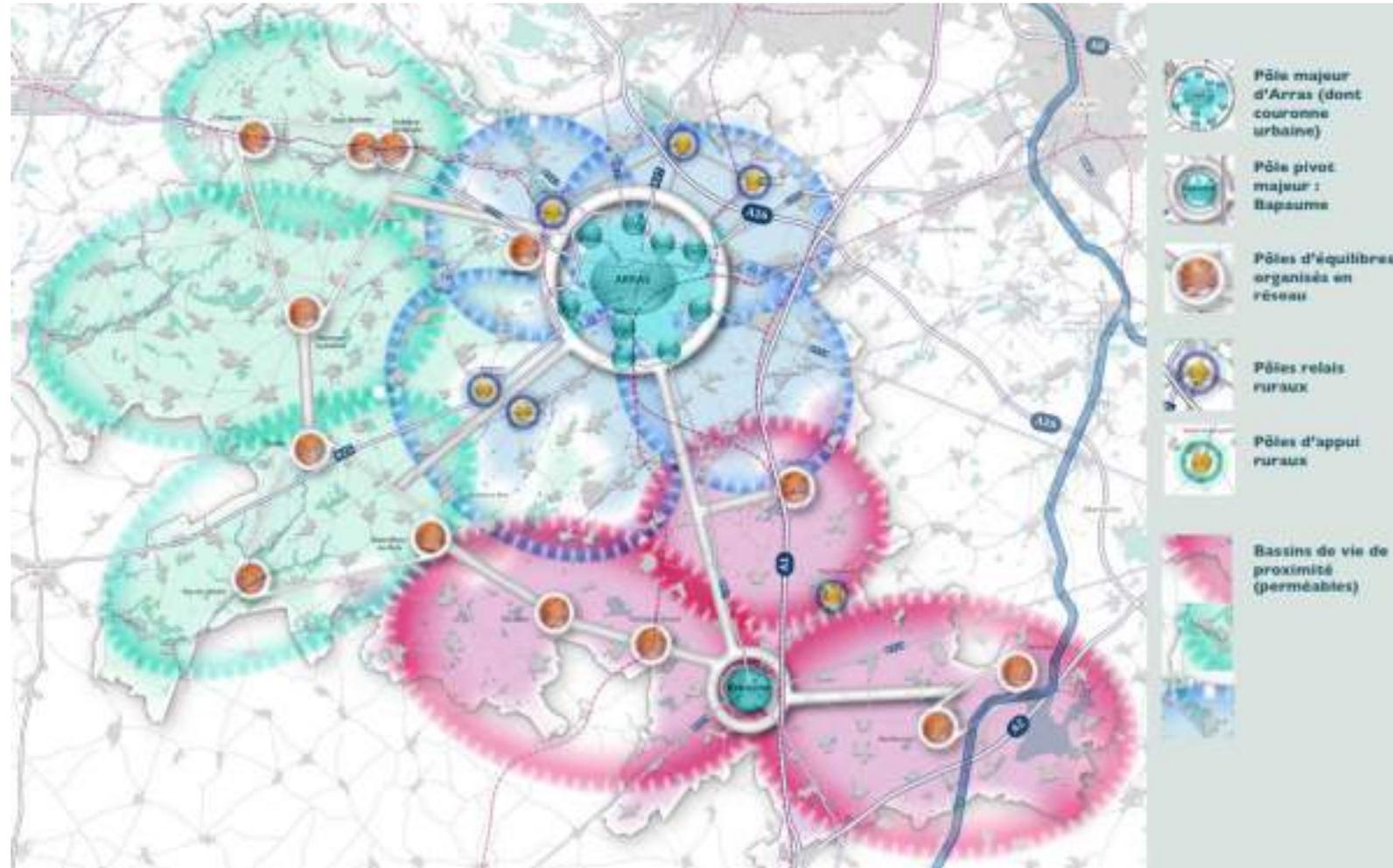
5) Localisation et emprise foncière

Adéquation avec le SCoT

Le SCoT de l'Arrageois a été approuvé le 26 juin 2019.

Le projet s'inscrit dans l'une des Zacom identifiées comme secteur préférentiel d'implantation pour le commerce. Sachant que le bâtiment est déjà existant et que la demande constitue une extension sur site.

L'armature urbaine du SCoT (SCoTA) définit le rôle du pôle majeur d'Arras ainsi que les conditions de l'organisation territoriale autour des différents **pôles urbains et bassins de vie de proximité soutenant la vitalité rurale**. L'organisation en réseau valorise une proximité aux équipements, aux services et aux commerces en lien avec le développement résidentiel pour toute la population. **L'armature vise à renforcer les pôles tout en assurant les synergies entre espaces urbains et ruraux**. Enfin, cette armature renforce le positionnement et le rôle d'un territoire connecté qui irrigue le cœur des Hauts-de-France.



L'organisation de l'offre commerciale de l'Arrageois s'articule avec l'armature urbaine et de services multipolaires du SCoT, ainsi qu'avec l'armature des mobilités. Les principes de qualité, de proximité et de diversité de l'offre commerciale sont ainsi retenus pour le territoire dans une logique de dynamisme des centres-villes, dans le pôle urbain majeur d'Arras et dans le rural.

5) Localisation et emprise foncière

Adéquation avec le SCoT

D'après le PADD du SCoT (en page 25), la stratégie de territoire implique de développer une offre commerciale de qualité et accessible :

- pour répondre aux besoins croissants en services des habitants ainsi que pour attirer et fidéliser les actifs, dans les espaces agglomérés et le rural ;
- pour limiter les déplacements contraints

Cette qualité et cette accessibilité supposent :

...

- une offre commerciale de périphérie des pôles urbains majeurs (Pôle d'Arras avec Duisans et de Bapaume) qui soutienne le poids, la diversité, la différenciation et la qualification de l'offre commerciale globale du territoire pour limiter les déplacements contraints vers l'extérieur du SCoT, tout en préservant l'offre de proximité.

Dans le pôle majeur d'Arras, une **extension ponctuelle de l'enveloppe pourra être admise dans le cadre de cette maîtrise de l'évolution des parcs commerciaux de périphérie en complémentarité avec l'offre de centre-ville** (notamment via l'extension modérée du parc commercial de Dainville dont la programmation est déjà établie - ancienne ZACOM inscrite au SCoT de 2012). Cette extension vise à assurer dans la durée une **réponse aux besoins de renouvellement et d'enrichissement de l'offre en commerces contribuant au rayonnement commercial du pôle majeur dans son ensemble**. Ces besoins sont aussi en lien avec la vocation du pôle majeur d'Arras de renforcer son dynamisme démographique et de contribuer à limiter les déplacements contraints vers l'extérieur du territoire pour les habitants de tout l'Arrageois

Partie I

Présentation du projet dans son environnement

B. DESCRIPTION DU PROJET

1) Nature du projet

Le projet consiste remodeler le magasin Leroy Merlin d'Arras de façon à déplacer certains rayons vers l'espace Cuisine et Bains.

En terme de surface de vente, le magasin Leroy Merlin d'Arras disposera d'un point de vente plus petit de 2400 m² mais sera créé une zone de retrait des commandes télématiques de 1270 m² avec 17 places dédiées.

Surface	Actuelle	Projeté	Différence
Magasin	10 500 m²	8 100 m²	- 2 400 m²
RCT	-	1270 m ²	+ 1 270 m ²
<i>Rappel des surfaces autorisées en 2017</i>			
Magasin	8 428 m²	Par rapport à l'autorisation accordée en 2017, l'enseigne a encore revu à la baisse sa surface de vente future (328 m² de moins) mais demande une zone RCT légèrement plus importante (+270 m²).	
RCT	1 000 m ²		

Le projet concerne le magasin principal par ;

- Le remodeling de la surface intérieure
- La création de nouvelles réserves et auvents
- La création de nouveaux locaux sociaux dans le magasin actuel
- La création d'un espace « aménagement extérieur » de 1000 m²
- La création d'une nouvelle réception pour les chauffeurs et d'une nouvelle cour logistique avec quai niveleur
- La création d'un SRM à la place de la cour matériaux
- Les travaux VRD inhérents au projet - parking - gestion des EP et autres.

1) Nature du projet

Plan de masse actuel



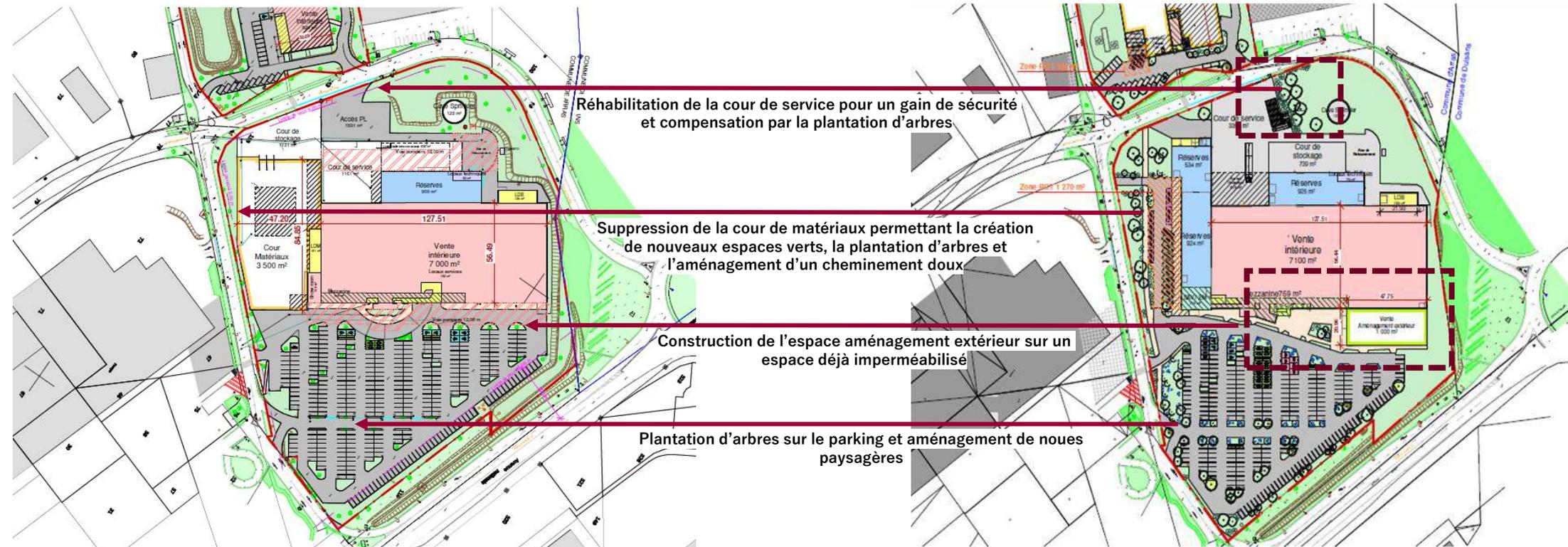
1) Nature du projet

Plan de masse projeté



1) Nature du projet

Plan de masse actuel



Partie I

Présentation du projet dans son environnement B. DESCRIPTION DU PROJET

1) Nature du projet

Aménagement intérieur actuel



Aménagement intérieur projeté



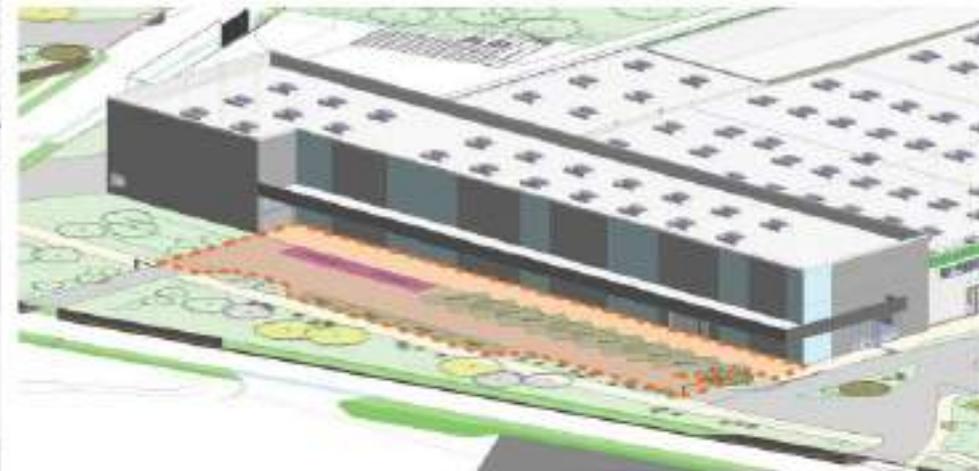
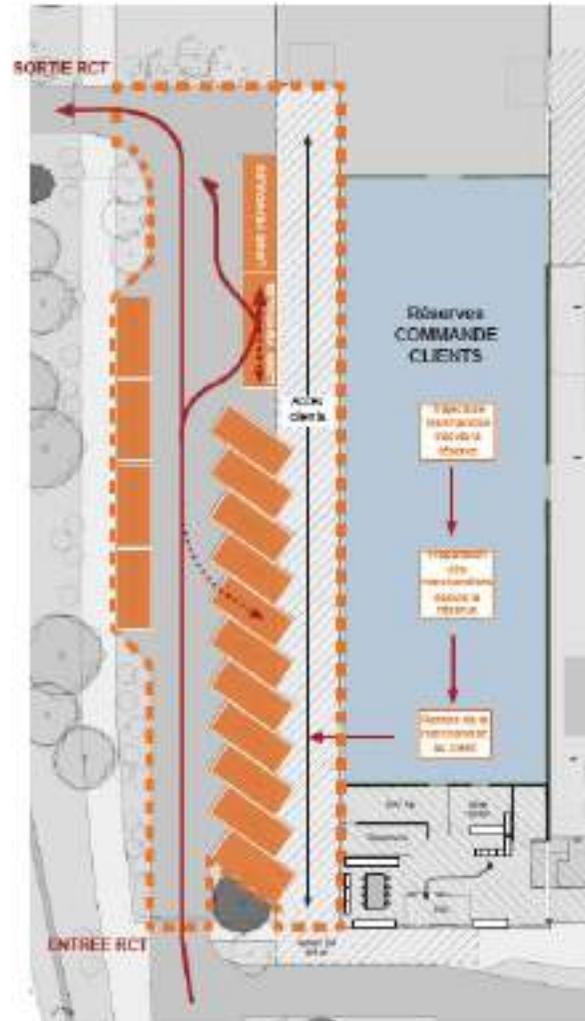
Partie I

Présentation du projet dans son environnement

B. DESCRIPTION DU PROJET

1) Nature du projet

Plan de masse actuel



Le RCT est composé de 17 places :
dont 2 places «Long Véhicules»
et 1 place PMR

Zone RCT MAGASIN :
1 270 m²

Partie I

Présentation du projet dans son environnement

B. DESCRIPTION DU PROJET

2) Stationnement

Le projet proposé permettra une meilleure qualité d'accueil de la clientèle véhiculée avec davantage de services offerts (places famille, places vélos) mais aussi l'échelle des besoins du territoire avec la création sur la zone commerciale de nouvelles places dédiées au rechargement des voitures électriques.

	TOTAL	 PMR	 Familles	 Électriques	SAV	 Vélos
Actuel	367	8		4	0	0
Futur	294	6	6	16	5	35
Évolution	-73	-2	+6	+12	+5	+35



4) Volet paysager

Ce projet propose la renaturation de l'espace paysager de Leroy Merlin d'Arras, par le biais du renforcement de la biodiversité et du lien entre le magasin principal et la zone commerciale.

La déambulation piétonne se trouvera améliorée et sécurisée par la révélation de cheminements privatisés, ce qui apaisera le partage de l'espace public.

Le foncier du magasin Leroy Merlin va être retraité de façon à renforcer le volet paysager du site. Il est prévu :

- Requalification des espaces verts
- Création de liaison piétons/cycles végétalisées pour sécuriser le lien entre les deux sites
- Amélioration de la gestion des eaux de pluie grâce à une végétalisation à l'entrée de site.



Vue axonométrique : état actuel

Le fil conducteur de ce projet est la **prise en compte de l'existant** et des ressources présentes sur le site. Pour cette revalorisation du parking, de la cour des matériaux et de leurs abords, un travail sensible sera effectué : le maillage végétal existant sera enrichi et diversifié, et les matériaux de sol seront conservés dans la mesure du possible. **Cette démarche vertueuse tend à générer un impact environnemental minimal lors du chantier de réalisation.**

Une flore locale sera privilégiée, ce qui offrira un **habitat et une source de nourriture** à une variété d'espèces d'oiseaux et d'insectes. Cette cohabitation entre la faune, le végétal et l'être humain sera plus adaptée et pérenne au regard des enjeux environnementaux actuels.



Plan-masse paysager

Partie I

Présentation du projet dans son environnement B. DESCRIPTION DU PROJET

Le coefficient de Biotope

Le coefficient de Biotope par surface du projet « Magasin » est très avantageux par rapport à l'existant (0,256 contre 0,189).

Considérant la globalité du projet, on évalue que ce coefficient est aussi positif.

L'enseigne Leroy Merlin contribue donc à améliorer la qualité environnementale de la zone commerciale Auchan d'Arras. La trame arborée y est largement enrichie avec la plantation de 500 sujets.

Magasin (présent dossier)



Cour de matériaux (2^{ème} dépôt)



Projet global



Partie I

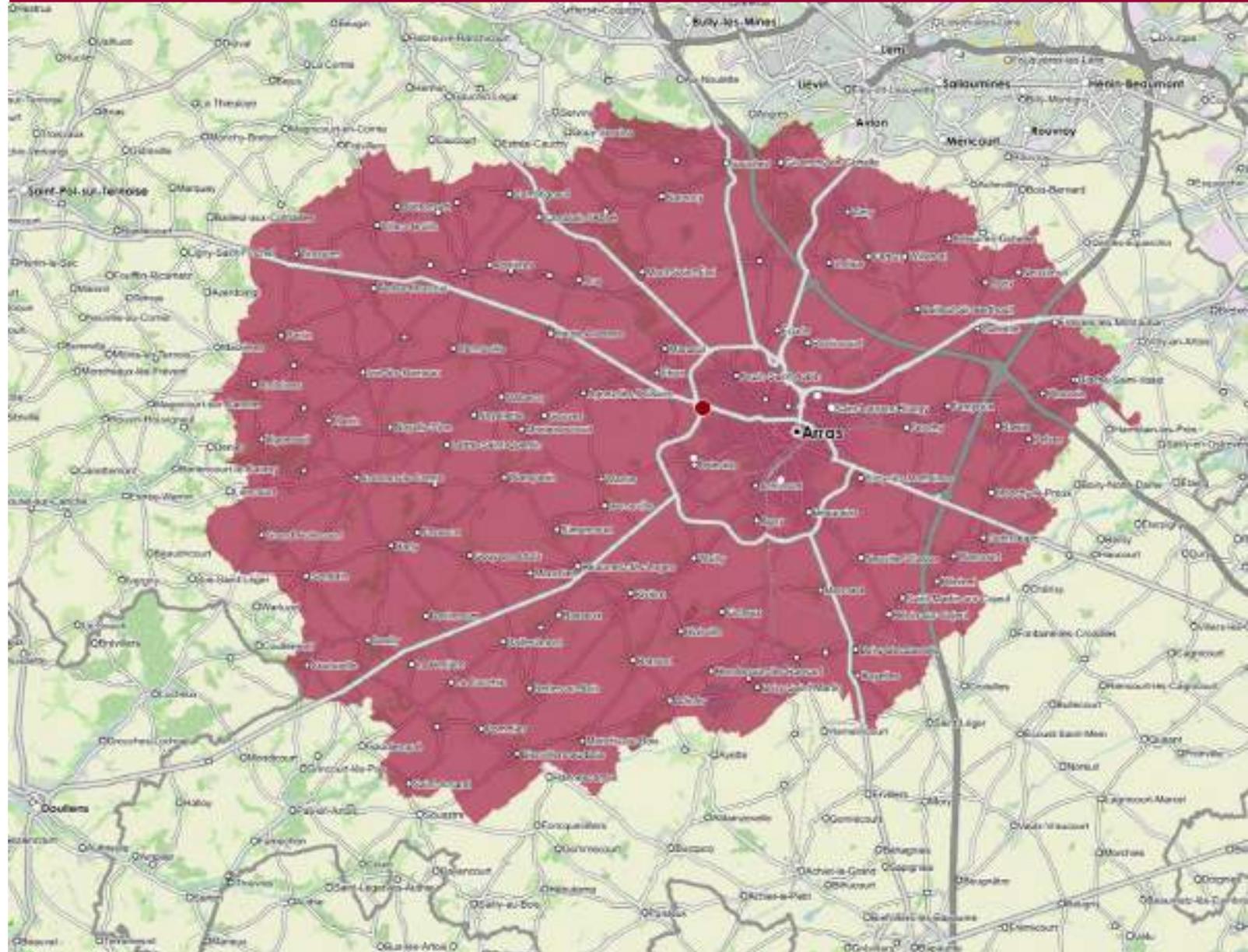
Présentation du projet dans son environnement C. LES PÉRIMÈTRES D'INFLUENCE DU PROJET

1) La zone de chalandise

La zone de chalandise reprend les communes dans un périmètre d'emprise combinant plusieurs facteurs liés à la nature du projet (localisation, taille, offre...), mais également des facteurs connexes, néanmoins influençant dans les délimitations de cette zone (desserte routière, déplacements domicile/travail, attractivité territoriale, complémentarité des offres à l'échelle du bassin de consommation).

Article R752-3 modifié par décret n° 2015-165 du 12 février 2015 - art. 1

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



Carte de la zone de chalandise

1) La zone de chalandise

→ Éléments justifiant la zone de chalandise

a. La nature et la taille du projet

L'enseigne LEROY MERLIN est spécialisée dans la vente de produits pour la maison, le bricolage et le jardinage. Ainsi son concept, son positionnement ainsi que sa taille, lui permettent de décliner l'essentiel des gammes de l'enseigne et de répondre aux attentes des consommateurs, ce qui lui confère une attractivité assez conséquente.

Ce magasin LEROY MERLIN d'Arras est existant depuis 1988 et dispose aujourd'hui d'une surface de vente de 10 500 m².

Le projet consiste à étendre la surface de vente intérieure sur la profondeur des réserves actuelles et à accueillir en façade principale le Service de Retrait des Marchandises avec la création d'une zone de Retrait des Commandes Télématiques.

b. 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 du magasin LEROY MERLIN d'Arras est principalement établie en fonction d'un temps de trajet en voiture pour y accéder, sur une base de 20 minutes. Le magasin est particulièrement facile d'accès, en effet situé au carrefour de la N25 (Doullens) et de la D939 (St-Pol), juste à l'entrée Ouest d'Arras, sur l'avenue Winston Churchill, pénétrante majeure de la ville. De plus, un large giratoire positionné à hauteur du site permet de réguler le trafic et de garantir un accès optimal au magasin.

c. La structure géographique de la zone (présence de barrières naturelles, artificielles ou psychologiques)

On ne note aucune barrière naturelle, artificielle ou psychologique capable d'influer sur la définition de la zone de chalandise.

d. La localisation de la concurrence et du pouvoir d'attraction des équipements commerciaux existants

La zone de chalandise est limitée au Nord par les pôles commerciaux de Lens et Noyelles-Godault et à l'Ouest par ceux de Douai.

Le point de vente LEROY MERLIN s'intègre dans un pôle commercial plus vaste qui comprend des enseignes attractives comme AUCHAN, DECATHLON, INTERSPORT, JOUECLUB, DARTY, KIABI, L'INCROYABLE, GIFU, B&M... Ces enseignes disposent d'une très bonne notoriété et d'un pouvoir d'attraction important, d'autant plus que toutes les natures de commerces sont représentées sur la zone commerciale.

1) La zone de chalandise

Tableau de la population de chaque commune ou partie de commune comprise dans la zone (avec évolution entre le dernier recensement authentifié par décret et le recensement authentifié par décret 10 ans auparavant)

	Population				Ménages			
	1999	2010	2020	Évolution 2010/2020	1999	2009	2019	Évolution 2009/2019
Ablain-Saint-Nazaire	1 773	1 824	1 929	5,8%	709	749	772	3,0%
Achicourt	8 045	7 878	7 981	1,3%	3 260	3 601	3 637	1,0%
Acq	622	786	805	2,4%	216	292	294	0,7%
Adinfer	238	267	282	5,6%	91	102	105	2,6%
Agnez-lès-Duisans	661	649	662	2,0%	268	267	271	1,4%
Agnières	242	248	255	2,8%	88	93	96	2,8%
Agny	1 948	1 906	1 891	-0,8%	775	809	806	-0,4%
Ambrines	235	226	217	-4,0%	82	84	82	-2,2%
Anzin-Saint-Aubin	2 651	2 773	2 778	0,2%	1 105	1 228	1 232	0,3%
Arleux-en-Gohelle	820	858	886	3,3%	323	348	352	1,0%
Arras	41 322	41 555	42 337	1,9%	20 356	21 027	21 146	0,6%
Athies	1 005	1 034	1 058	2,3%	382	415	420	1,2%
Aubigny-en-Artois	1 380	1 466	1 479	0,9%	574	631	634	0,4%
Avesnes-le-Comte	2 058	1 853	1 820	-1,8%	815	788	788	0,0%
Bailleulmont	255	233	220	-5,6%	98	103	100	-2,6%
Bailleul-Sir-Berthoult	1 249	1 417	1 428	0,8%	477	576	578	0,4%
Bailleulval	269	230	232	0,9%	98	90	91	0,9%
Barly	225	216	207	-4,2%	89	97	95	-1,9%
Basseux	138	136	134	-1,5%	58	59	58	-0,7%
Bavincourt	376	378	396	4,8%	133	142	145	2,4%
Beaufort-Blavincourt	427	400	406	1,5%	174	170	172	0,7%
Beaumetz-lès-Loges	953	1 000	999	-0,1%	381	416	417	0,2%
Beaurains	5 053	5 596	5 509	-1,6%	2 067	2 510	2 493	-0,7%
Berles-au-Bois	514	515	520	1,0%	206	218	219	0,3%
Berles-Monchel	484	489	496	1,4%	168	176	176	-0,1%
Berneville	462	470	466	-0,9%	170	193	193	0,0%
Béthonsart	165	144	143	-0,7%	58	56	56	-0,7%
Biache-Saint-Vaast	3 960	4 197	4 413	5,1%	1 552	1 700	1 745	2,6%
Bienvillers-au-Bois	623	647	654	1,1%	254	268	270	0,6%
Blairville	296	307	307	0,0%	119	129	130	0,7%

	Grande ville : +10 000 hab
	Ville : 5 000 à 10 000 hab
	Petite ville : 2 000 à 5 000 hab
	Bourg : 1 000 à 2 000 hab
	Village : -1000 hab

1) La zone de chalandise

Tableau de la population de chaque commune ou partie de commune comprise dans la zone (avec évolution entre le dernier recensement authentifié par décret et le recensement authentifié par décret 10 ans auparavant)

	Population				Ménages			
	1999	2010	2020	Évolution 2010/2020	1999	2009	2019	Évolution 2009/2019
Boiry-Becquerelle	409	460	469	2,0%	154	179	181	1,2%
Boiry-Saint-Martin	285	275	268	-2,5%	114	112	112	0,1%
Boiry-Sainte-Rictrude	395	408	402	-1,5%	164	168	168	0,0%
Boisleux-au-Mont	498	514	510	-0,8%	183	192	191	-0,4%
Boisleux-Saint-Marc	238	247	248	0,4%	75	88	86	-1,2%
Boyelles	297	359	362	0,8%	105	135	135	0,0%
Cambligneul	326	335	338	0,9%	124	137	141	2,6%
Camblain-l'Abbé	641	655	671	2,4%	257	265	268	1,3%
Capelle-Fermont	197	220	217	-1,4%	65	78	78	0,0%
Carency	705	765	796	4,1%	273	295	301	2,0%
La Cauchie	205	209	208	-0,5%	83	87	86	-1,0%
Couturelle	100	68	74	8,8%	36	31	33	4,4%
Dainville	5 635	5 665	5 689	0,4%	2 200	2 294	2 316	1,0%
Duisans	1 179	1 323	1 374	3,9%	470	534	544	2,0%
Écurie	409	381	380	-0,3%	166	153	154	0,6%
Étrun	335	310	316	1,9%	132	132	134	1,4%
Fampoux	1 130	1 197	1 209	1,0%	429	461	461	0,0%
Farbus	538	577	604	4,7%	221	248	255	2,9%
Feuchy	1 051	1 029	1 027	-0,2%	435	450	451	0,3%
Ficheux	483	516	501	-2,9%	196	223	220	-1,6%
Fosseux	140	133	128	-3,8%	57	58	56	-3,0%
Fresnes-lès-Montauban	492	577	590	2,3%	199	226	228	0,7%
Frévin-Capelle	383	383	380	-0,8%	159	165	166	0,7%
Gavrelle	577	636	817	28,5%	208	242	300	24,0%
Givenchy-en-Gohelle	2 041	1 990	2 003	0,7%	806	827	852	3,0%
Givenchy-le-Noble	143	150	150	0,0%	54	60	60	0,0%
Gouves	190	197	200	1,5%	79	82	83	1,5%
Gouy-en-Artois	338	328	325	-0,9%	151	149	149	-0,1%
Grand-Rullecourt	400	397	381	-4,0%	150	161	156	-3,0%
Guémappe	364	349	378	8,3%	141	151	158	4,9%

Grande ville : +10 000 hab
Ville : 5 000 à 10 000 hab
Petite ville : 2 000 à 5 000 hab
Bourg : 1 000 à 2 000 hab
Village : -1000 hab

Partie I

Présentation du projet dans son environnement

C. LES PÉRIMÈTRES D'INFLUENCE DU PROJET

1) La zone de chalandise

Tableau de la population de chaque commune ou partie de commune comprise dans la zone (avec évolution entre le dernier recensement authentifié par décret et le recensement authentifié par décret 10 ans auparavant)

	Population				Ménages			
	1999	2010	2020	Évolution 2010/2020	1999	2009	2019	Évolution 2009/2019
Habarcq	672	667	658	-1,3%	246	262	259	-1,2%
Haute-Avesnes	413	440	437	-0,7%	152	172	170	-1,1%
Hauteville	314	314	308	-1,9%	121	127	126	-0,6%
Hendecourt-lès-Ransart	117	136	139	2,2%	44	55	55	0,7%
Héninel	200	180	186	3,3%	81	79	81	1,7%
Hénin-sur-Cojeul	495	523	527	0,8%	179	197	198	0,5%
La Herlière	162	145	139	-4,1%	57	55	53	-2,8%
Hermaville	536	535	536	0,2%	195	210	211	0,4%
Humbercamps	232	219	218	-0,5%	98	96	97	0,8%
Izel-lès-Hameau	687	728	730	0,3%	267	284	285	0,1%
Lattre-Saint-Quentin	243	268	279	4,1%	92	105	109	3,7%
Lignereuil	154	139	141	1,4%	56	59	60	1,4%
Manin	191	184	181	-1,6%	69	72	71	-1,1%
Marœuil	2 477	2 461	2 454	-0,3%	997	1 084	1 084	0,0%
Mercatel	605	707	726	2,7%	230	283	287	1,3%
Mingoval	214	231	233	0,9%	72	82	82	0,4%
Monchiet	95	96	98	2,1%	37	39	38	-1,0%
Monchy-au-Bois	502	556	545	-2,0%	195	207	205	-1,1%
Monchy-le-Preux	639	649	657	1,2%	229	258	258	-0,1%
Montenescourt	439	455	446	-2,0%	179	193	191	-0,9%
Mont-Saint-Éloi	1 004	1 019	1 016	-0,3%	397	413	411	-0,5%
Neuville-Saint-Vaast	1 518	1 549	1 594	2,9%	581	660	669	1,4%
Neuville-Vitasse	504	499	496	-0,6%	190	207	211	1,8%
Neuvireuil	487	580	585	0,9%	199	244	245	0,3%
Noyelle	180	169	161	-4,7%	72	77	75	-2,4%
Noyelle-Vion	262	294	297	1,0%	97	113	115	1,7%
Oppy	362	394	383	-2,8%	148	177	174	-1,5%
Pelves	713	751	765	1,9%	275	296	296	0,0%
Penin	440	480	488	1,7%	161	183	186	1,4%
Plouvain	448	457	457	0,0%	172	187	188	0,7%

Grande ville : +10 000 hab
Ville : 5 000 à 10 000 hab
Petite ville : 2 000 à 5 000 hab
Bourg : 1 000 à 2 000 hab
Village : -1000 hab

Partie I

Présentation du projet dans son environnement

C. LES PÉRIMÈTRES D'INFLUENCE DU PROJET

1) La zone de chalandise

Tableau de la population de chaque commune ou partie de commune comprise dans la zone (avec évolution entre le dernier recensement authentifié par décret et le recensement authentifié par décret 10 ans auparavant)

Zone de chalandise en 2020

154 779 habitants
(+1,2 % vs 2010)

68 294 ménages
(+0,8 % vs 2009)

119 communes du Pas de Calais (62)

- **1 grande ville de + 10000 habitants**
Arras
- **4 villes de 5000 à 10000 habitants**
Achicourt, Beaurains, Dainville, Saint-Laurent-Bangy
- **8 petites villes de 2000 à 5000 habitants**
Anzin-Saint-Aubin, Biache-Saint-Vaast, Givenchy-en-Gohelle, Maroeuil, Sainte-Catherine, Saint-Nicolas, Souchez, Vimy
- **16 bourgs de 1000 à 2000 habitants**
- **90 autres villages de -1000 habitants**

	Population				Ménages			
	1999	2010	2020	Évolution 2010/2020	1999	2009	2019	Évolution 2009/2019
Pommier	236	235	234	-0,4%	86	87	87	0,4%
Ransart	394	396	395	-0,3%	148	155	155	0,0%
Rivière	1 127	1 121	1 125	0,4%	453	473	476	0,6%
Roclincourt	787	792	783	-1,1%	301	339	338	-0,3%
Rœux	1 399	1 430	1 404	-1,8%	511	575	568	-1,2%
Saint-Amand	140	120	117	-2,5%	54	56	56	-0,8%
Sainte-Catherine	3 406	3 503	3 653	4,3%	1 399	1 455	1 486	2,2%
Saint-Laurent-Blangy	6 242	6 575	6 522	-0,8%	2 641	2 984	2 985	0,0%
Saint-Martin-sur-Cojeul	212	210	211	0,5%	75	80	80	0,0%
Saint-Nicolas	4 751	4 724	4 659	-1,4%	2 119	2 162	2 162	0,0%
Saulty	724	770	771	0,1%	268	311	313	0,6%
Savy-Berlette	929	900	891	-1,0%	328	340	342	0,5%
Simencourt	528	557	557	0,0%	212	235	235	0,0%
Sombrin	240	239	228	-4,6%	96	97	97	0,0%
Souchez	2 522	2 545	2 643	3,9%	987	1 081	1 102	2,0%
Thélus	1 234	1 207	1 239	2,7%	496	512	515	0,6%
Tilloy-lès-Hermaville	232	221	218	-1,4%	80	78	78	-0,5%
Tilloy-lès-Mofflaines	1 419	1 413	1 475	4,4%	501	545	560	2,8%
Tincques	880	820	811	-1,1%	333	346	344	-0,5%
Villers-au-Bois	550	583	614	5,3%	192	217	223	2,7%
Villers-Brûlin	306	364	368	1,1%	118	148	150	1,3%
Villers-Châtel	126	130	130	0,0%	40	49	49	0,0%
Villers-Sir-Simon	125	118	126	6,8%	52	49	51	2,5%
Vimy	4 305	4 250	4 332	1,9%	1 794	1 824	1 882	3,2%
Wailly	1 045	1 091	1 076	-1,4%	410	449	446	-0,7%
Wancourt	664	644	637	-1,1%	229	236	237	0,4%
Wanquetin	706	720	716	-0,6%	269	287	287	0,0%
Warlus	371	376	382	1,6%	152	159	161	1,1%
Willerval	663	650	657	1,1%	244	246	246	-0,1%
Total zone de chalandise	150 141	152 880	154 779	1,2%	63 511	67 772	68 294	0,8%

Grande ville : +10 000 hab
Ville : 5 000 à 10 000 hab
Petite ville : 2 000 à 5 000 hab
Bourg : 1 000 à 2 000 hab
Village : -1000 hab

e. La fréquentation touristique

Le positionnement touristique de la Région d'Arras repose en premier lieu sur le patrimoine bâti de la commune centre (Beffroi, Citadelle, places, etc.), mais également sur les possibilités de randonnées et de loisirs de plein air dans les espaces ruraux alentours, ainsi que sur le tourisme de mémoire, en lien avec la première guerre mondiale (champs de batailles, cimetières militaires, Carrières Wellington ouvertes en 2007, etc.).

Cette fréquentation touristique n'a toutefois pas d'impact sur l'activité du magasin Leroy Merlin.

Partie I

Présentation du projet dans son environnement C. LES PÉRIMÈTRES D'INFLUENCE DU PROJET

2) Le périmètre de l'analyse d'impact

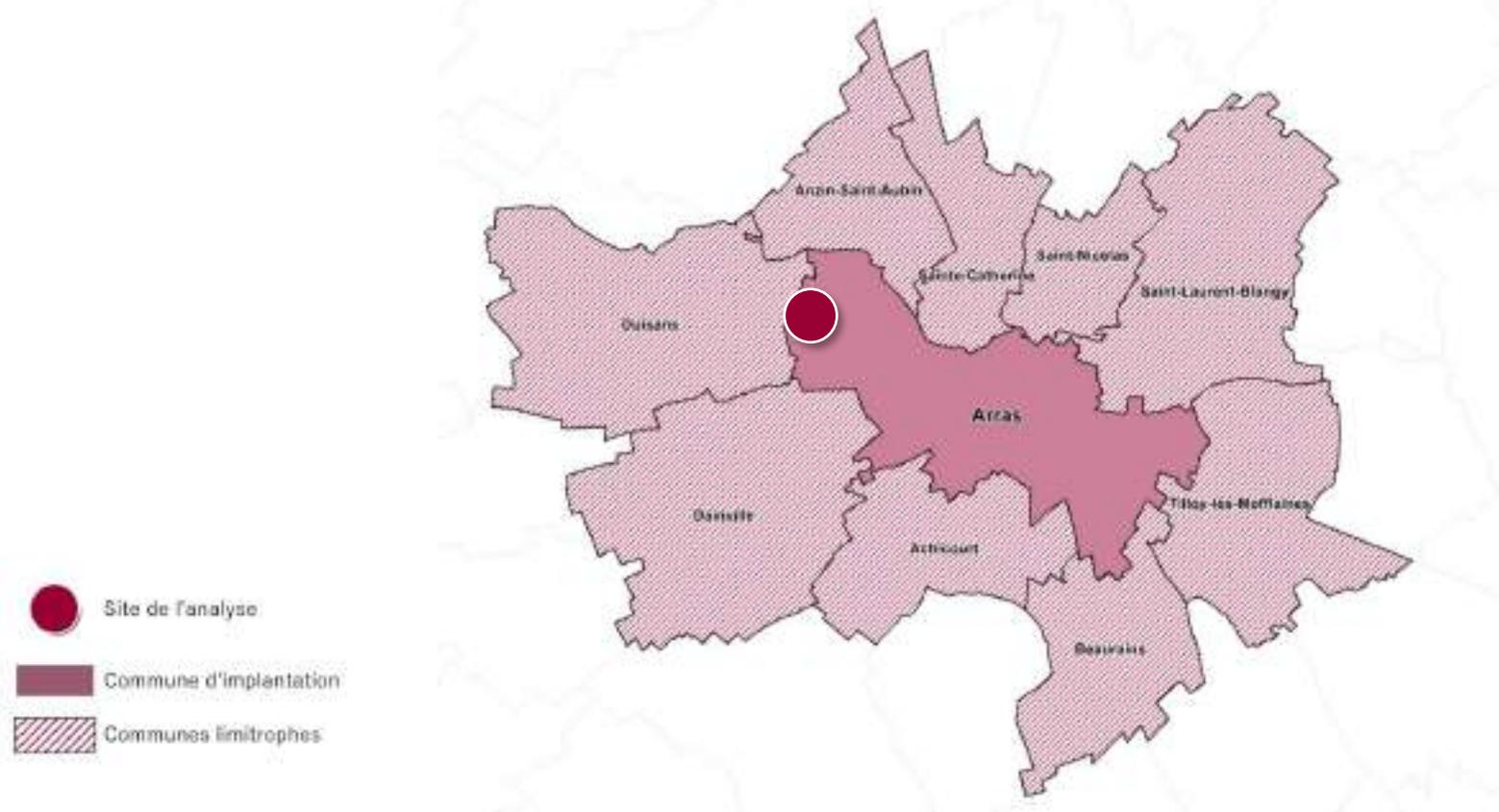
Le périmètre de l'analyse d'impact représente l'espace sur lequel l'article L752-6 du Code de commerce préconise les évaluations des effets potentiels.

Article L752-6 du Code de commerce

L'analyse d'impact évalue les effets du projet sur l'animation et le développement économique du centre-ville de la commune d'implantation, des communes limitrophes et de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre.

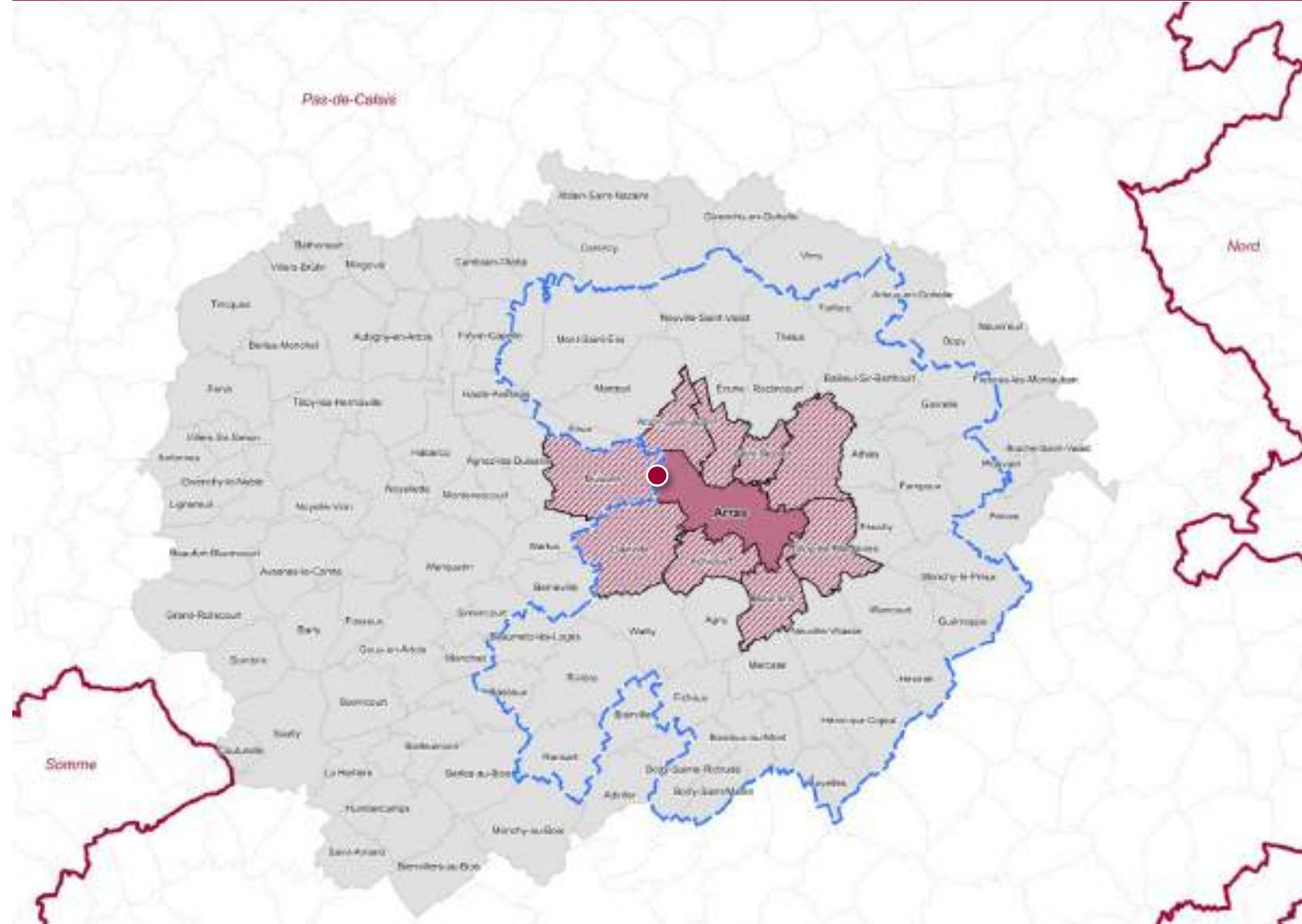
Code insee	Commune	Population				Ménages			
		1999	2010	2020	Évolution 2009/2019	1999	2009	2019	Évolution 2009/2019
62 004	Achicourt	7 695	7 705	7 981	3,6%	2 988	3 254	3 637	11,8%
62 037	Anzin-Saint-Aubin	2 470	2 697	2 778	3,0%	857	1 123	1 232	9,7%
62 041	Arras	40 590	41 611	42 337	1,7%	17 983	20 225	21 146	4,6%
62 099	Beaurains	4 708	5 083	5 509	8,4%	1 702	2 069	2 493	20,5%
62 263	Dainville	5 392	5 569	5 689	2,2%	1 977	2 192	2 316	5,7%
62 279	Duisans	1 091	1 177	1 374	16,7%	384	469	544	15,9%
62 744	Sainte-Catherine	3 017	3 411	3 653	7,1%	1 105	1 396	1 486	6,5%
62 753	Saint-Laurent-Blangy	5 578	6 059	6 522	7,6%	2 113	2 560	2 985	16,6%
62 764	Saint-Nicolas	5 659	4 843	4 659	-3,8%	2 096	2 111	2 162	2,4%
62 817	Tilloy-lès-Mofflaines	1 329	1 394	1 475	5,8%	422	491	560	14,2%
Total zone analyse d'impact		77 529	79 549	81 977	3,1%	31 627	35 889	38 562	7,4%

La population des 10 communes de la zone d'analyse d'impact représente 53% de la population de la zone de chalandise !



3) Superposition des périmètres

-  Site de l'analyse
-  Commune d'implantation
-  Communes limitrophes
-  Zone de chalandise
-  EPCI



Partie I

Présentation du projet dans son environnement D. LA DESSERTE DU PROJET

1) La desserte routière

La zone de chalandise bénéficie de la bonne desserte routière de l'agglomération d'Arras car elle est située au centre d'un maillage viaire dense. Elle est notamment au carrefour de deux autoroutes :

> L'Autoroute A1 « autoroute du Nord » irrigue le nord de la France et assure la liaison entre Paris et Lille ;

> L'autoroute A26 « L'autoroute Touquet des Anglais » constitue la desserte Ouest-est du territoire en assurant la liaison entre Calais et Troyes et permet aussi de desservir le bassin minier.

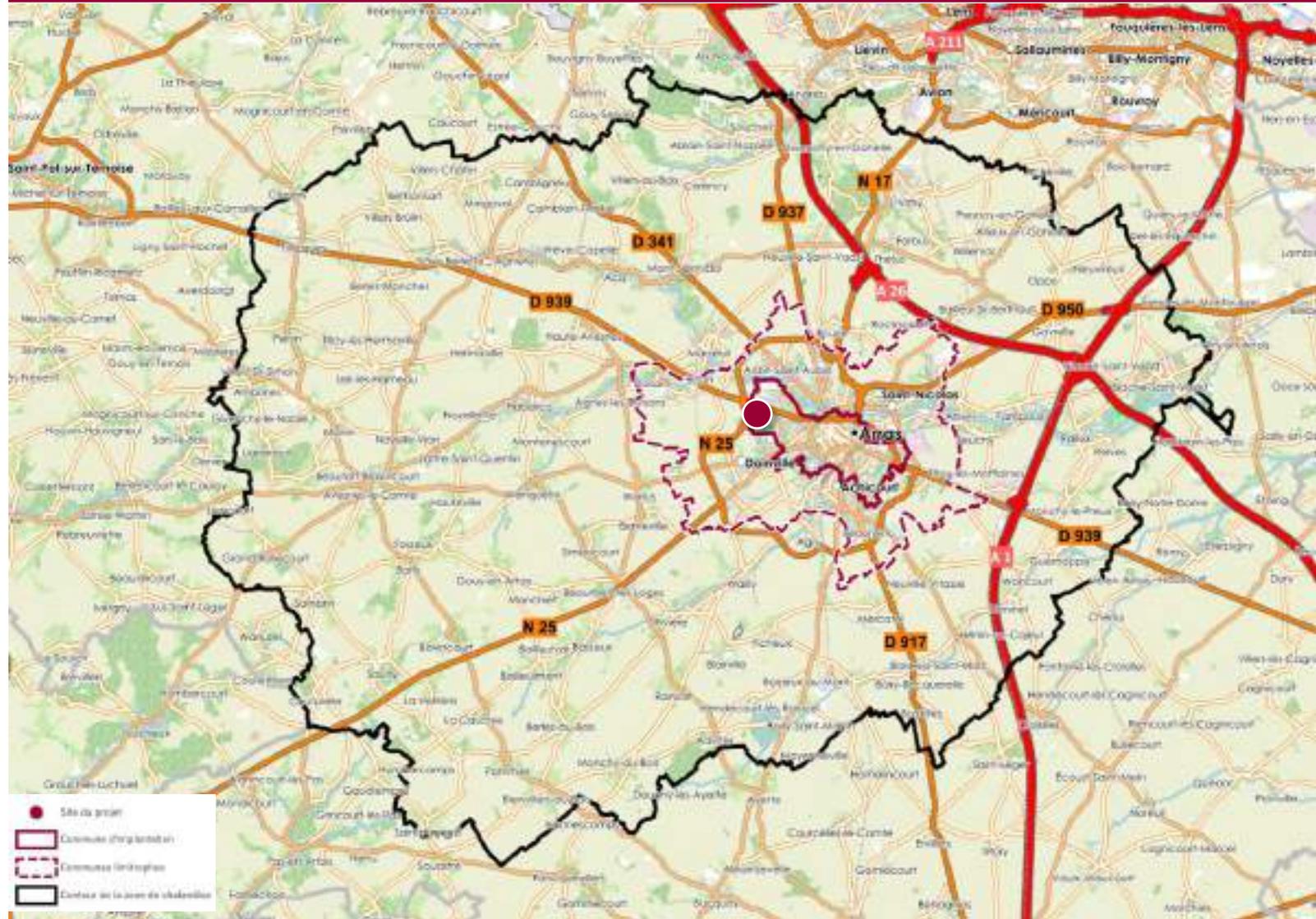
Des routes départementales secondent ce réseau principal :

> La RD939, qui traverse Arras et qui permet une liaison entre Le Touquet et Cambrai,

> La RN25, qui sert de contournement Est d'Arras et qui relie Amiens,

> La RD950, en direction de Douai qui permet de rejoindre l'A1 depuis Arras,

> La RN17 qui mène à Lens.



Le site du projet se situe dans la zone commerciale à l'Ouest d'Arras, soit le long de la D939, un axe majeur est-ouest de la zone de chalandise. Cette liaison permet de rejoindre le projet aisément.

Partie I

Présentation du projet dans son environnement D. LA DESSERTE DU PROJET

1) La desserte routière

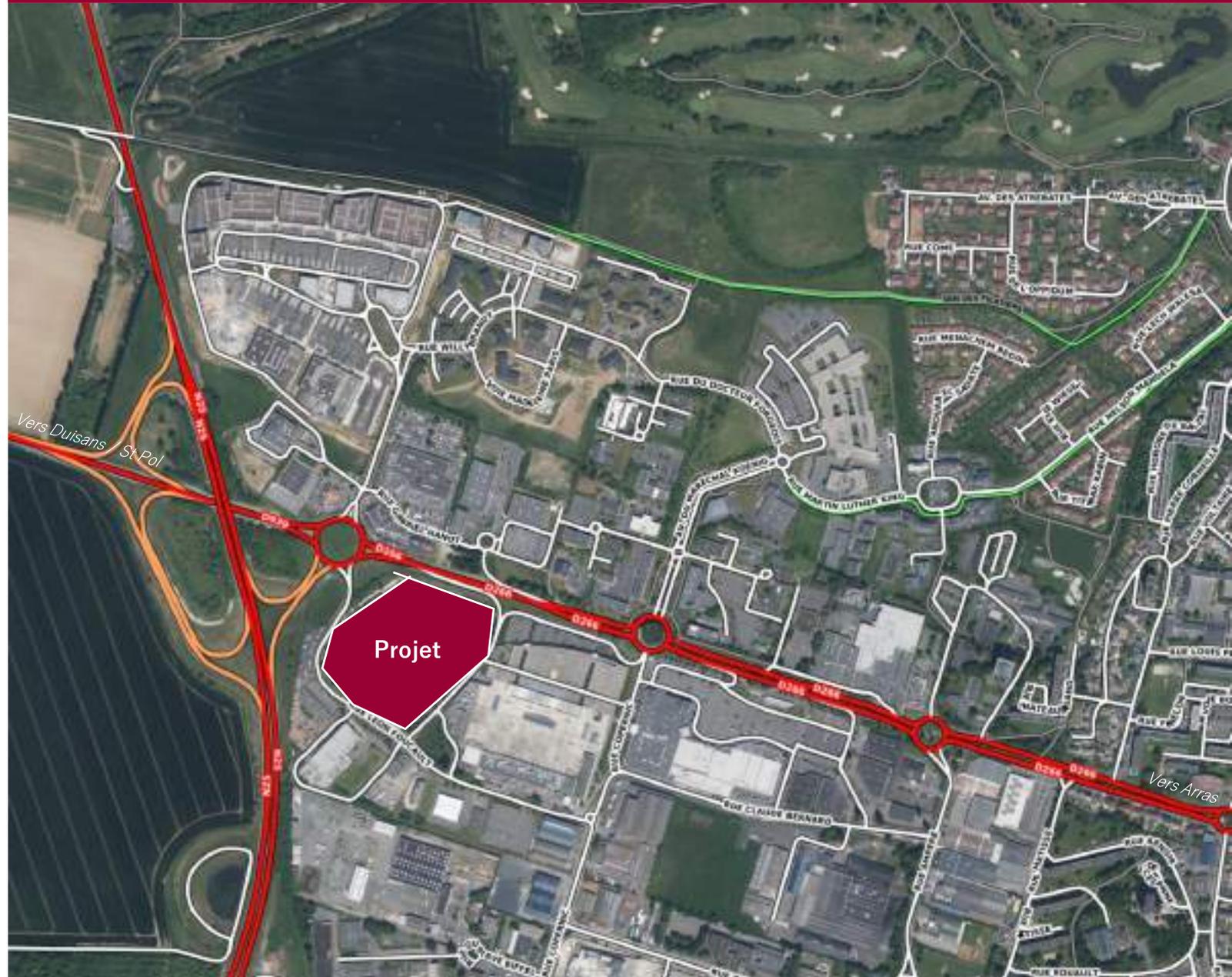
Le site Leroy Merlin est bordé par :

> la RN 25, à l'ouest, qui sert de contournement Nord Ouest d'Arras,

> la RD 266 (avenue Winston Churchill) au Nord qui se prolonge à l'Ouest avec la D939 et qui relie Aubigny-en-Artois et Arras centre.

Au sein de la zone commerciale, l'accès au magasin Leroy Merlin se fait depuis la RD 266 et depuis la Rue Léon Foucault.

L'actuel magasin Leroy Merlin et le terrain du projet d'extension sont séparés par la rue Léon Foucault.



Carte de l'accessibilité projetée du site et circulation pour accéder au magasin Leroy Merlin

Partie I

Présentation du projet dans son environnement

D. LA DESSERTE DU PROJET

1) La desserte routière

Les véhicules légers (clients)

Les entrées sorties se font par la voie qui sépare le centre commercial Auchan et le magasin Leroy Merlin.

Dans le cadre du projet, le magasin disposera d'une entrée et de 2 sorties (dont une pour la nouvelle zone du RCT).



Parcours de la circulation des clients sur le site

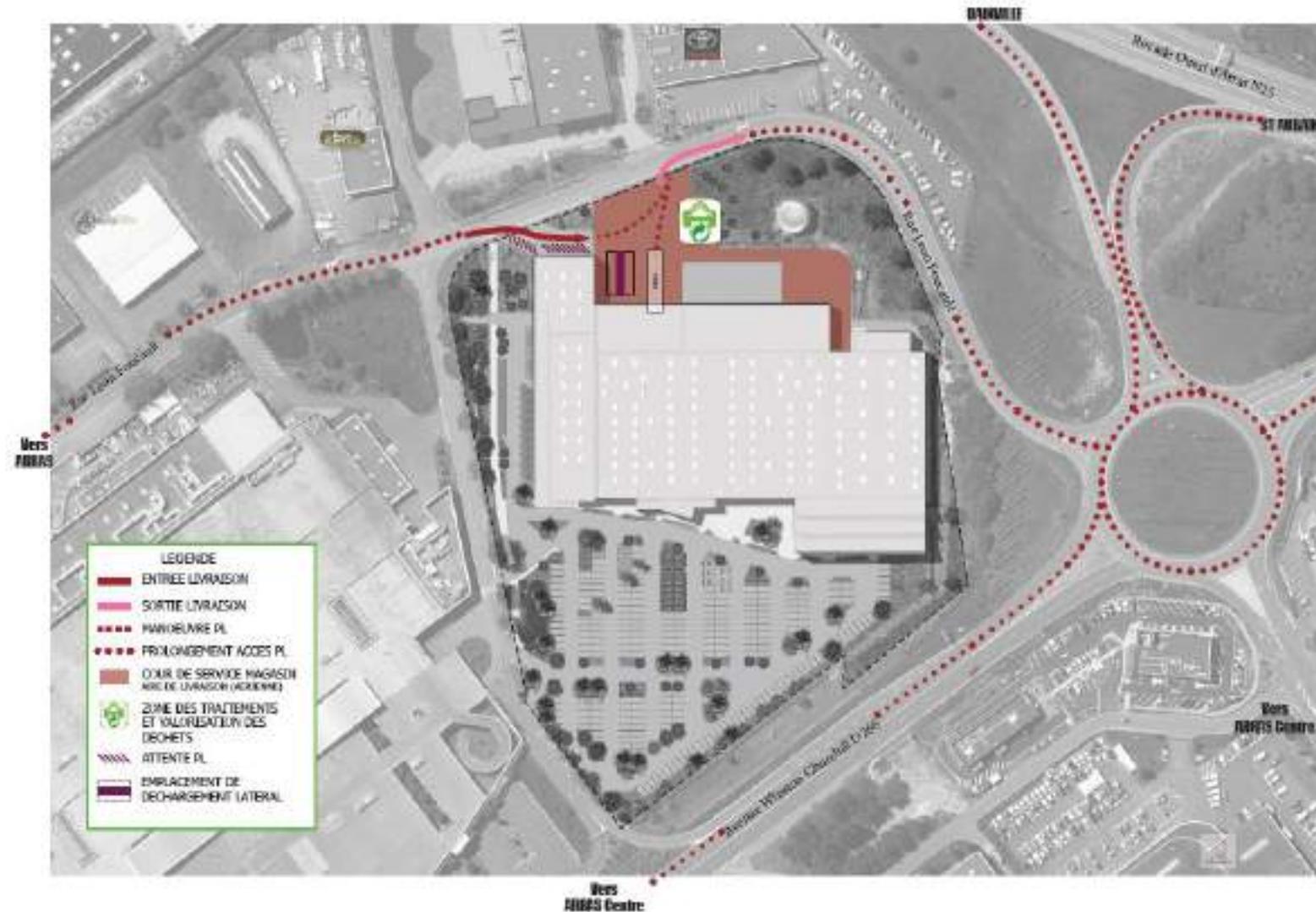
1) La desserte routière

Les poids lourds (livraison)

Les véhicules de livraison disposent également d'une entrée/sortie dissociée de ceux des clients, par la rue Léon Foucault.

On note aussi que l'entrée est dissociée de la sortie pour garantir la sécurité.

On estime donc que ce fonctionnement des flux est plutôt sécurisant.



Parcours de la circulation des véhicules de livraison sur le site

1) La desserte routière Situation actuelle

Dynalogic a été mandaté pour réaliser l'étude de trafic et de circulation associée au projet de réaménagement du site Leroy Merlin à Arras.

La zone d'étude se trouve à 5 kilomètres à l'ouest du centre-ville, à proximité de la rocade. Elle est connectée au centre d'Arras via l'avenue Winston Churchill (D266).

Cette étude prend en considération les deux sites :

- le site principal (objet de la présente analyse d'impact), qui inclut le magasin et actuellement la cour des matériaux
- le site annexe, qui inclut actuellement le service de retrait des marchandises et le rayon cuisine et bain.



■ PLAN DE SITUATION DE L'ENSEMBLE COMMERCIAL LEROY MERLIN ARRAS

Source : Dynalogic – étude de trafic et de circulation (11 mai 2023)

1.4.1 Trafic

En heure de pointe du vendredi soir, environ 200 véhicules entrent dans le parking de Leroy Merlin.



■ SITUATION ACTUELLE : TRAFIC EN U.V.P. EN HEURE DE POINTE DU VENDREDI SOIR

En heure de pointe du samedi après-midi, on constate une augmentation de 50% de la fréquentation du parking de Leroy Merlin, avec environ 300 véhicules entrants.



■ SITUATION ACTUELLE : TRAFIC EN U.V.P. EN HEURE DE POINTE DU SAMEDI APRÈS-MIDI

1) La desserte routière Situation actuelle

En heure de pointe du vendredi soir, le giratoire avenue Winston Churchill x rue Léon Foucault est un peu chargé, notamment sur l'axe est-ouest et sur la rue Léon Foucault.

Le samedi, la réserve de capacité globale du giratoire chute de 2%, du fait d'une insertion un peu plus difficile au niveau de la D939.

Le carrefour Rue Léon Foucault x accès Leroy Merlin est chargé sans être saturé en heure de pointe du samedi après-midi.



■ SITUATION ACTUELLE : RÉSERVES DE CAPACITÉ DES CARREFOURS

Source : Dynalogue – étude de trafic et de circulation (11 mai 2023)

Partie I

Présentation du projet dans son environnement D. LA DESSERTE DU PROJET

Photos des voies desservant le site



Source : déplacement terrain Cabinet Nouveau Territoire (juin 2023)

1) La desserte routière Situation future

Dans le cadre de son étude, Dynalogic a considéré les éléments projetés suivants :

- la création de 1000m² de surface de vente sur le site principal
- le transfert du service de retrait des marchandises du site annexe vers le site principal
- le transfert du rayon Cuisine et Bain du site annexe vers le site principal
- la suppression de la cour des matériaux de 3500m²



1) La desserte routière

Situation future

Flux générés par le projet

La création d'un nouveau rayon de 1000m² et le transfert du service de retrait de marchandises et du rayon Cuisine et Bain de l'annexe vers la parcelle principale ajoutera les flux suivants :

	Nouveau rayon de 1000m ²		Ajout (transfert) du SRM et du rayon Cuisine et Bain	
	ATTIRÉS (entrants)	PRODUITS (sortants)	ATTIRÉS (entrants)	PRODUITS (sortants)
Heure de pointe du vendredi soir	6	6	17	17
Heure de pointe du samedi	10	11	40	40

La suppression et le transfert de la cour des matériaux vers l'annexe ôteront les flux suivants :

	Suppression (transfert) de la cour des matériaux	
	ATTIRÉS (entrants)	PRODUITS (sortants)
Heure de pointe du vendredi soir	-10	-10
Heure de pointe du samedi	-10	-10

Une augmentation prévisionnelle globale du trafic de 0,5% par an (scénario AME scénario conservatoire de la Stratégie Nationale Bas Carbone du Ministère de la Transition Ecologique) est également prise en compte en plus du trafic généré par le projet, estimé pour l'horizon 2027.



■ SITUATION PROJETÉE : VARIATIONS DE TRAFIC ENTRE LA SITUATION PROJETÉE ET LA SITUATION ACTUELLE EN U.V.P. EN HEURE DE POINTE DU VENDREDI SOIR



■ SITUATION PROJETÉE : VARIATIONS DE TRAFIC ENTRE LA SITUATION PROJETÉE ET LA SITUATION ACTUELLE EN U.V.P. EN HEURE DE POINTE DU SAMEDI APRÈS-MIDI

Le transfert du drive, du rayon Cuisine et Bain et la création d'une extension de 1000m² (ajouts), ainsi que le transfert de la cour des matériaux (suppression), entraînent une réorganisation des flux autour de la parcelle de Leroy Merlin sans variation majeure, que ce soit en heure de pointe du vendredi soir ou en heure de pointe du samedi après-midi.

Partie I

Présentation du projet dans son environnement

D. LA DESSERTE DU PROJET

1) La desserte routière

Situation future

Capacité des carrefours

L'impact du projet reste modéré, avec une perte de 4% de réserve de capacité globale sur le giratoire avenue Winston Churchill x rue Léon Foucault en heure de pointe du vendredi soir et de 6% en heure de pointe du

samedi après-midi, et une perte de 4% à 8% sur le carrefour rue Léon Foucault x accès Leroy Merlin sur ces heures de pointe.



■ SITUATION PROJETÉE : RÉSERVES DE CAPACITÉ DES CARREFOURS

Le transfert du drive, du rayon Cuisine et Bain et la création d'une extension de 1000m² (ajouts) ainsi que le transfert des 3500m² de la cour des matériaux (suppression) de Leroy Merlin ont peu d'impacts sur les flux de circulation actuels. Les réserves de capacité restent supérieures aux seuils admissibles de fluidité.

La création d'une 2e sortie (1 seule sortie actuellement) après le retrait des marchandises permet de diffuser les flux de sortie en deux endroits sur la voie d'accès entre Leroy-Merlin et Auchan : c'est une amélioration par rapport au fonctionnement existant.

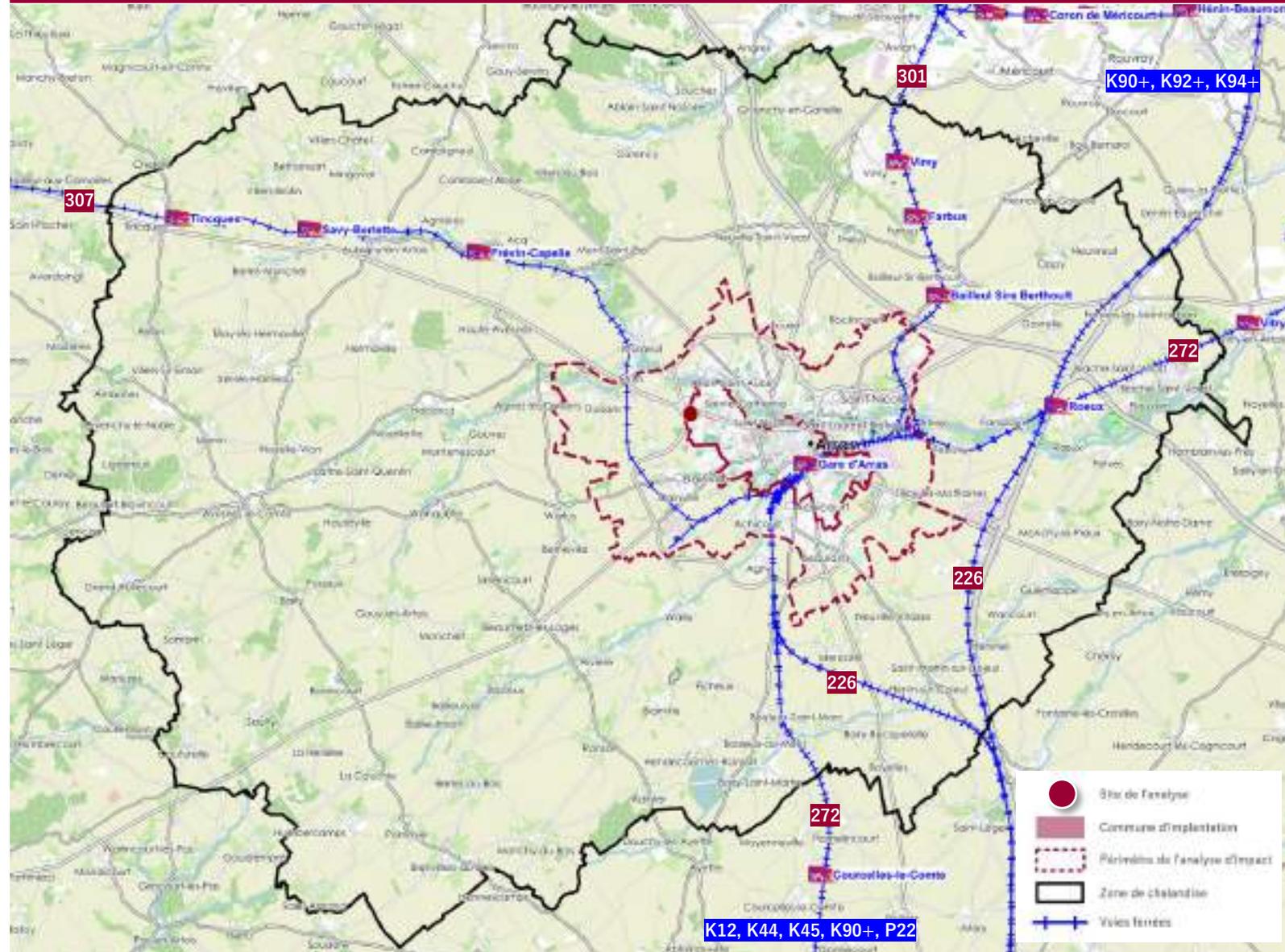
2) La desserte en transports collectifs

Le réseau ferré

Arras est accessible en train par le TGV (liaison Paris-Lille), mais également par 4 lignes du réseau TER Nord-Pas-de-Calais traversent la zone de chalandise :

- La ligne 272 « Rouen - Amiens - Arras - Douai - Lille » dessert les communes d'Arras et de Rœux, à l'Est et au Sud de la zone de chalandise,
- La ligne 301 « Arras - Hazebrouck - Dunkerque - Calais » dessert les communes de Bailleul-Sir-Berthoult, Vimy, Avion et Liévin au Nord de la zone,
- La ligne 307 « Arras - St-Pol - Boulogne » dessert les communes de Frévin-Cappelle, Aubigny-en-Artois, Savy-Berlette et Tincques à l'Ouest d'Arras.
- La Ligne 226, la ligne à grande vitesse entre Paris et Lille mais qui transite aussi par Arras.

Les 4 lignes de bus desservant directement le projet s'arrêtent à la gare SNCF d'Arras située à 9 kilomètres du magasin Leroy Merlin, soit à environ 55 minutes à pied et environ 20 minutes en bus.



Carte de la desserte en train sur la zone de chalandise

Partie I

Présentation du projet dans son environnement

D. LA DESSERTE DU PROJET

2) La desserte en transports collectifs

Le réseau de bus

La commune d'Arras et celles de la communauté urbaine sont desservies par le réseau de transports en commun Artis :

Keolis Arras gère le réseau de transports urbains de la communauté urbaine d'Arras depuis janvier 2004 qui compte :

- 47 bus standards ;
- 20 bus articulés ;
- 7 navettes Citadine ;
- 11 navettes de 25 places.

Notons que le site du projet est facilement accessible par ce mode de déplacement en raison de l'arrêt « Arras Centre Commercial » directement par la rue Copernic ou l'arrêt « Pompidou » situé en face, en direction de l'Hôpital.



Carte du réseau Artis desservant les communes de la communauté urbaine d'Arras

Source : www.bus-artis.fr



2) La desserte en transports collectifs

Le réseau urbain

Dans un rayon de 10 minutes à pied autour du projet, on recense 9 arrêts. Transitent dans ce périmètre :

- 4 lignes urbaines régulières (L1, L2, L6 et L18)
- 1 ligne du dimanche et jours fériés (D1)
- 1 ligne TAD (transport à la demande)

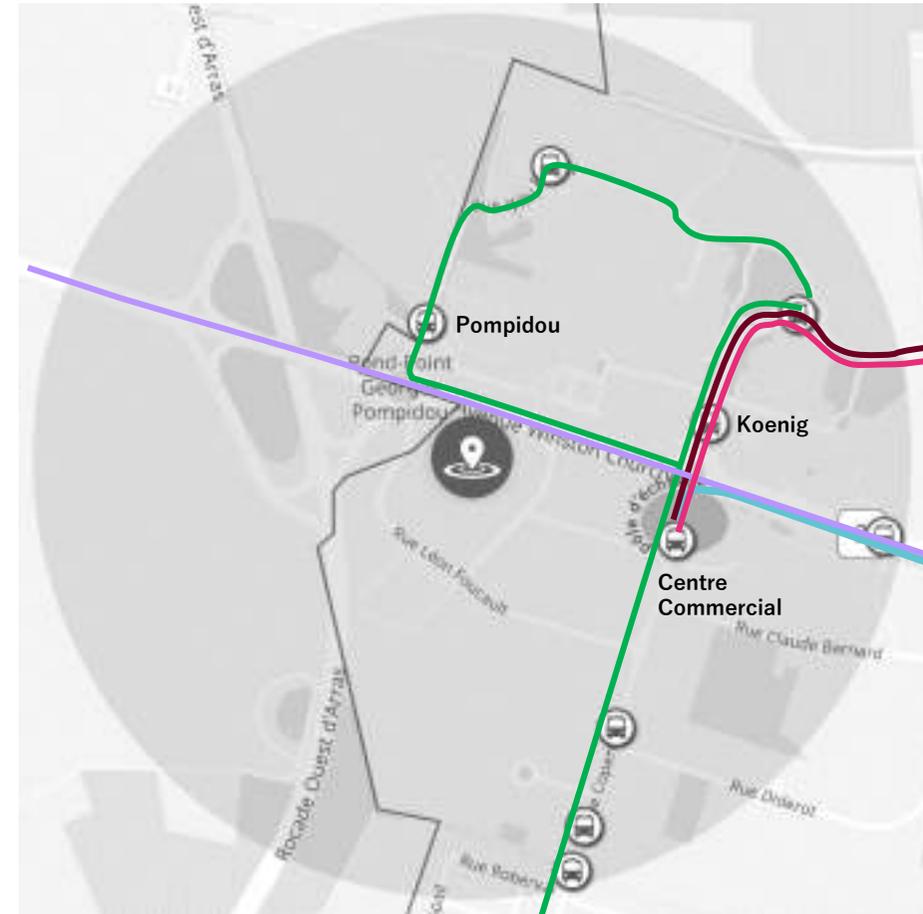
Les arrêts de ces lignes les plus proches sont :

- « Centre Commercial » à 400 m au sud du projet) est desservi par les lignes L1, L2, L6, L18, D1 (ligne circulant uniquement le dimanche), TAD10 (ligne de transport à la demande) :
- « Pompidou » à 400 m desservi par la ligne L6

Les fréquences de ces lignes sont très nombreuses, et il est possible de rejoindre l'ensemble des autres lignes du réseau Artis.

On note que la rue Copernic, où se trouvent les arrêts de bus « Copernic », est accessible via un passage dans le centre commercial directement.

Le magasin Leroy Merlin est bien desservi par le réseau de transport urbain d'Arras.



Fréquence des lignes régulières

Carte des arrêts à 10 minutes autour du projet

	Période	Transporteur
L1	Saint-Nicolas (Cruppes) Centre-Commercial (Arras)	toutes les 15 minutes
L2	Varlet (Beaurains) Centre-Commercial (Arras)	toutes les 30 minutes Toutes les 15 minutes à 7h, 8h, 16h et 17h
L6	Docteur Forgeois (Arras) Douanes (Arras)	toutes les 30 minutes Toutes les 15 minutes à 7h, 8h, 16h, 17h et 18h
L18	Rue de la Liberté (Acq) Gare (Arras)	toutes les heures Transport à la demande / navette

3) La desserte en modes doux

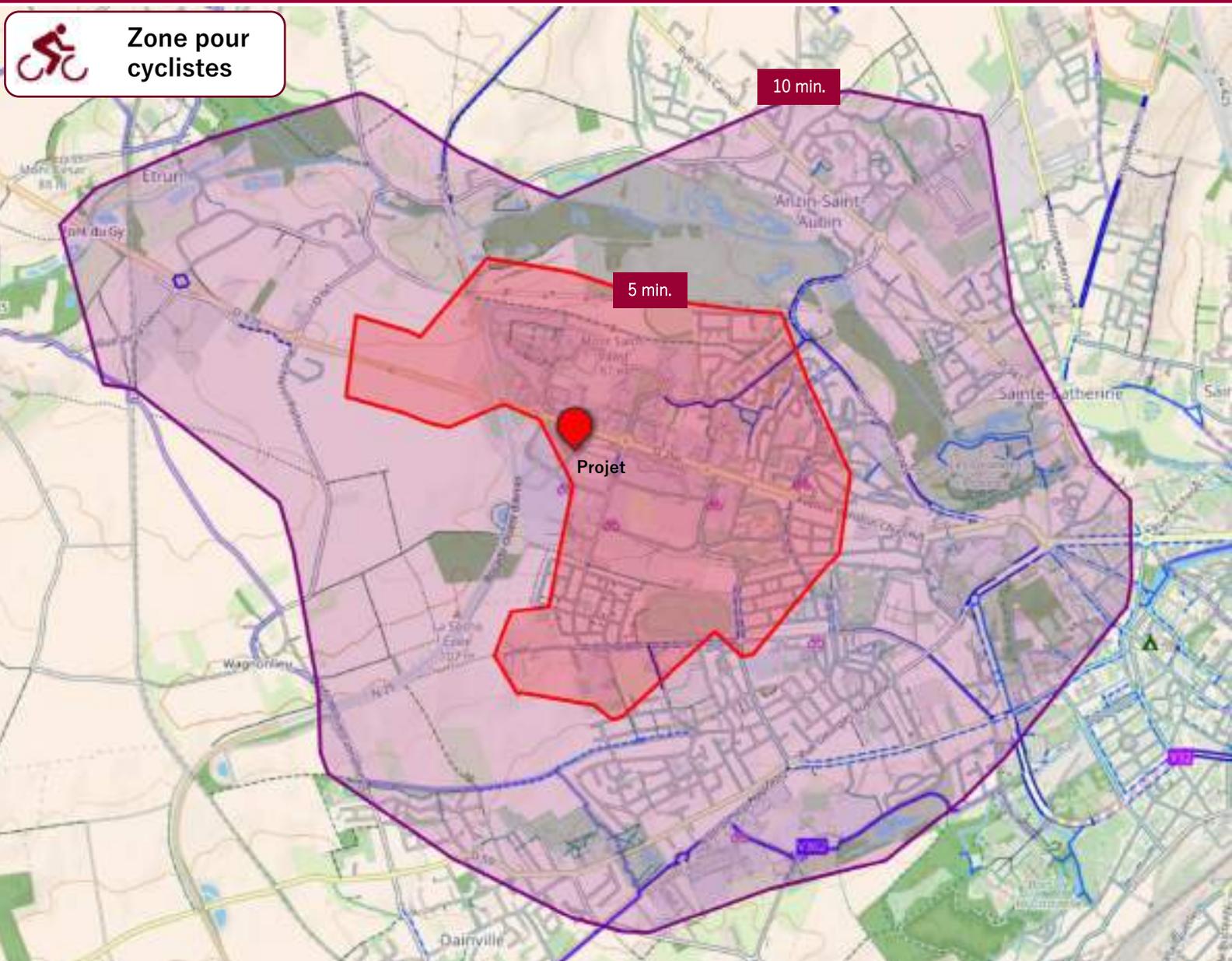
Le site est inséré dans le tissu urbain d'Arras qui dispose d'aménagements (trottoirs et pistes cyclables) permettant de rejoindre le projet en utilisant l'ensemble des réseaux existants.

Ainsi, dans un périmètre de 10 min (à vélo), la zone de chalandise bénéficie de plusieurs pistes cyclables existantes.

On peut considérer que le réseau permet de relier au centre-ville d'Arras à vélo, ainsi qu'une partie de Dainville, Etrun, Sainte-Catherine et Anzin-Saint-Aubin.

Le projet n'aura aucun effet sur le réseau existant.

On évalue à environ 23 400 habitants résidant dans cette zone vélo (dont 6200 habitants à 5 minutes).



Carte de la zone de chalandise à vélo

Partie I

Présentation du projet dans son environnement

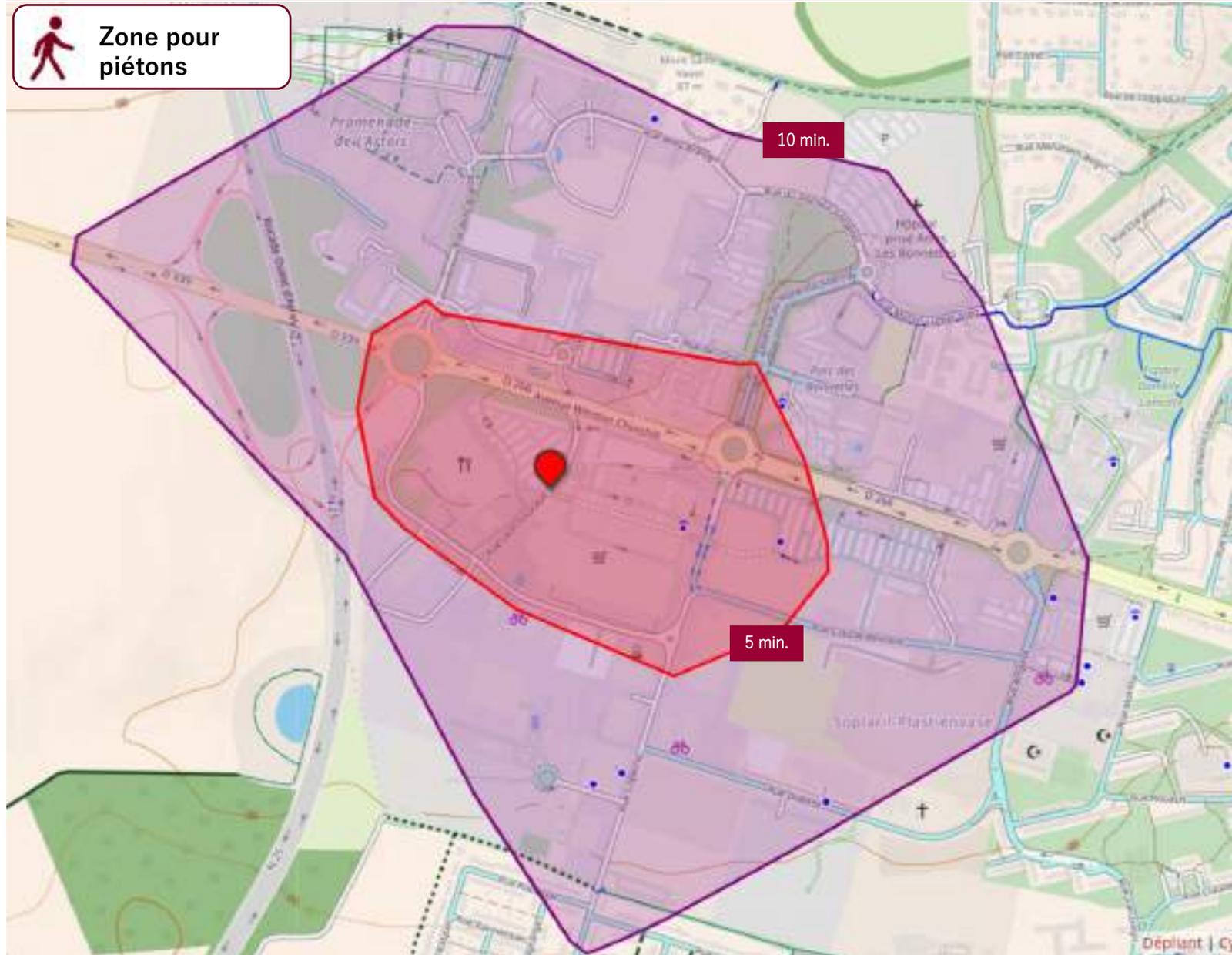
D. LA DESSERTE DU PROJET

3) La desserte en modes doux

Concernant les piétons, des trottoirs et des passages protégés maillent les différentes voiries présentes à proximité du projet. Ils permettent une connexion entre le site du projet et pratiquement l'ensemble des commerces de la zone commerciale.

Dans un périmètre de 10 min à pied, on compte un peu moins de 2000 habitants.

Le magasin Leroy Merlin est très facilement accessible pour les piétons usagers de la zone commerciale.



Carte de la zone de chalandise à pied

Partie I

Présentation du projet dans son environnement D. LA DESSERTE DU PROJET

Photos des trottoirs desservant le site



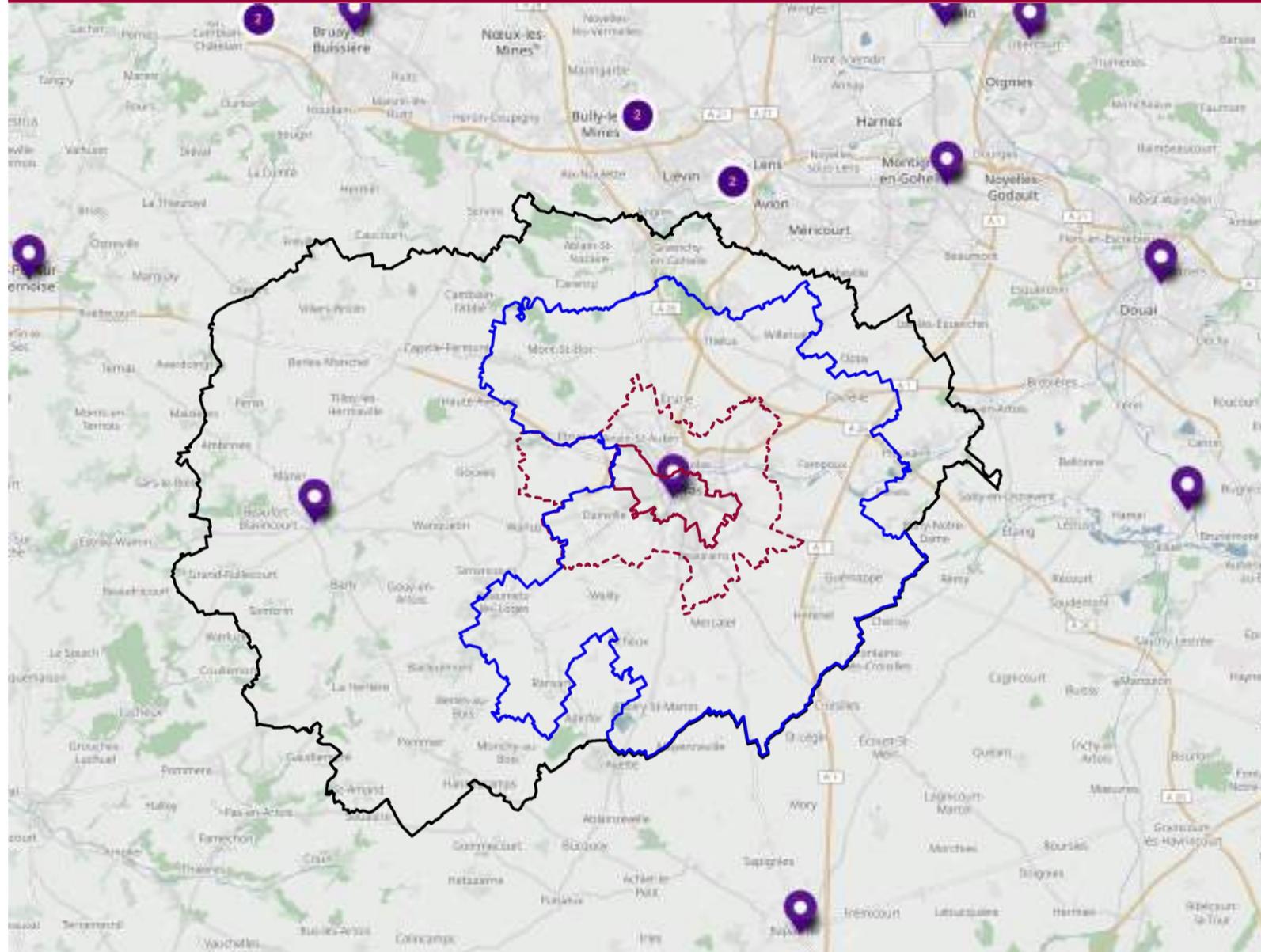
Partie I

Présentation du projet dans son environnement E. L'ENVIRONNEMENT DU PROJET

1) Les opérations de revitalisation du territoire (ORT)

On recense 2 ORT dans la zone de chalandise mais seulement 1 dans le périmètre d'analyse d'impact :

- Avesne-le-Comte : PVD (Petite Ville de Demain) – signature le 22 décembre 2022
- Arras : Action Cœur de Ville



Carte de localisation des ORT

Source : cohésion des territoires

Partie I

Présentation du projet dans son environnement

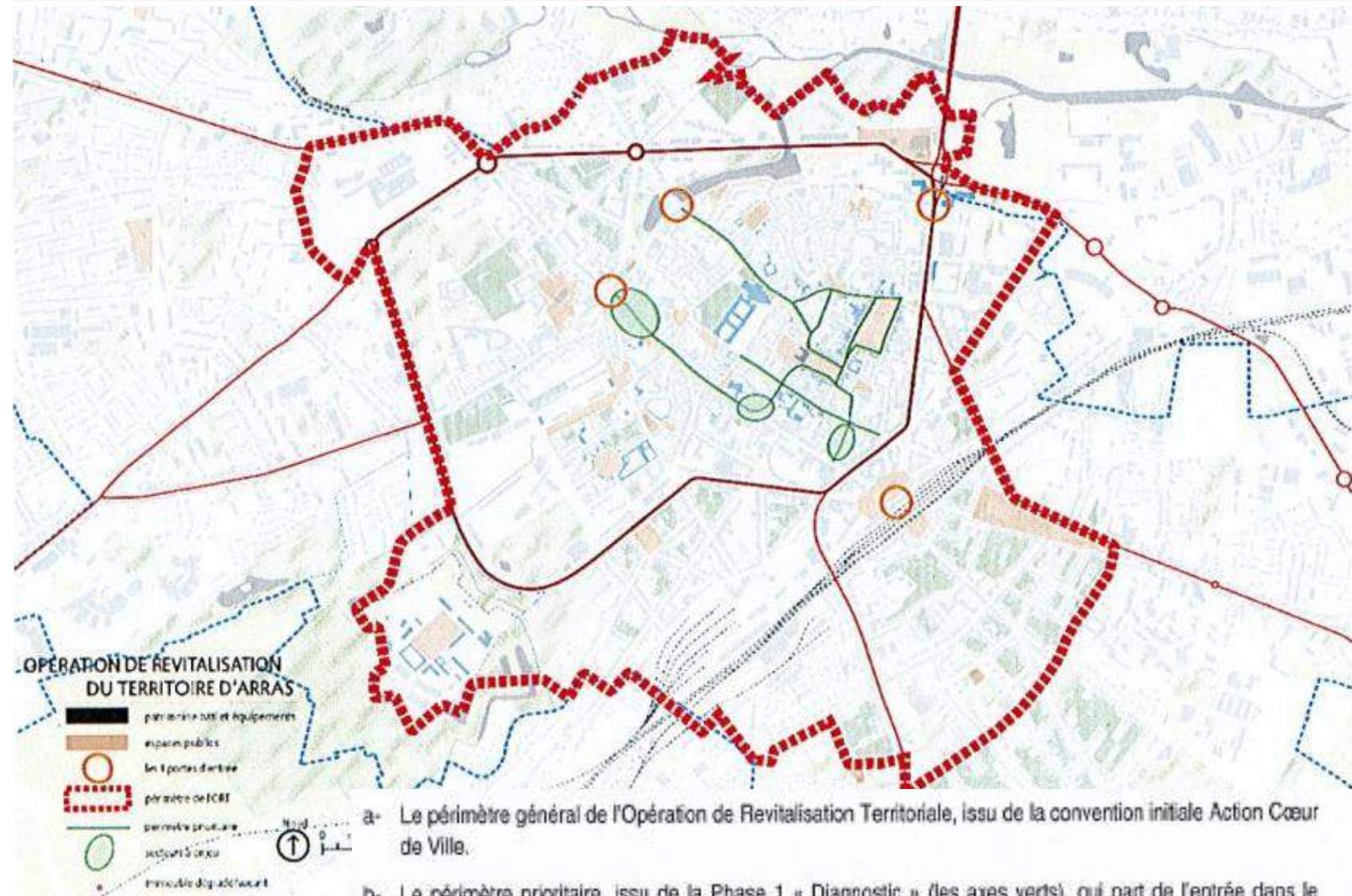
E. L'ENVIRONNEMENT DU PROJET

1) Les opérations de revitalisation du territoire (ORT)

La commune d'Arras est inscrite dans le programme Action Cœur de Ville (ACV) et fait l'objet, par voie d'avenant, d'un dispositif ORT. La convention permet également la mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) afin de favoriser les actions en faveur de l'habitat.

Arras intervient sur des opérations mixtes en traitant l'habitat et le commerce afin de rendre disponible les étages courants pour redonner des habitants au centre-ville et au plus près des commerces, mais aussi afin de réhabiliter des immeubles ou îlots dégradés. La convention OPAH permet de faire intervenir l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

L'objectif sur la durée de la convention est de pouvoir remettre 50 logements vacants sur le marché.



- Le périmètre général de l'Opération de Revitalisation Territoriale, issu de la convention initiale Action Cœur de Ville.
- Le périmètre prioritaire, issu de la Phase 1 « Diagnostic », qui part de l'entrée dans le cœur de ville par la rue Saint Aubert, se prolonge sur les rues Ernestale, Delansorne, Ronville, englobe les deux grandes places pour rejoindre la sortie du centre-ville par la rue Méauliens.
- Les 3 secteurs d'intervention à enjeu qui ont fait l'objet d'un ciblage et dans lesquels ont été identifiés des immeubles qui feront potentiellement l'objet de DUP travaux dans le cadre du dispositif coercitif (Opération de Restauration Immobilière)

1) Les opérations de revitalisation du territoire (ORT)

La ville d'Arras intervient en soutien et en accompagnement sur l'armature commerciale de façon spécifique depuis 2012, avec en premier lieu la signature d'une charte pour le commerce et la mise en place d'une commission mixte paritaire avec l'ensemble des partenaires pour travailler sur les 7 engagements fixés :

1. Appliquer le document stratégique de développement économique (et plus particulièrement du Commerce).
2. Développer une gestion prévisionnelle et concertée des projets de rénovation et de restauration urbaine.
3. Maintenir les grands équilibres du Commerce de centre-ville et de périphérie.
4. Reconstruire le Commerce de centre-ville et le Commerce de proximité.
5. Renforcer les animations de la ville avec les commerçants de la cité.
6. Renforcer le rôle des Unions Commerciales et pérenniser le poste d'animateur de ville.
7. Créer une Commission Mixte de Concertation Permanente.

Depuis le dispositif ACV et la convention ORT, le commerce est encore plus soutenu avec les interventions sur le foncier et la vacance, mais aussi les soutiens en ingénierie et animations, qui s'appuient sur un marketing territorial sur le commerce, un observatoire et une vision prospective.

Les propos portés par la ville illustrent le bilan :

Le constat :

Confrontée à une vacance commerciale en centre-ville et à l'inoccupation des logements situés à l'étage, Arras mise sur une approche transversale. Croiser la dynamisation commerciale et la réhabilitation des logements, en accompagnant les propriétaires dans les travaux de rénovation et en attirant des porteurs de projets commerciaux : une stratégie gagnante.

Un bilan :

Au total, au cours de l'année 2020, 23 immeubles ont été rénovés, correspondant à la création de 43 logements. Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville. En effet, la CUA a initié en 2016 un programme de lutte contre la vacance des logements :

- visite des immeubles abandonnés ;
- réalisation d'une étude de faisabilité avec un montage financier qui intègre les différentes subventions mobilisables.

Une vacance commerciale en net recul.

Le bilan de l'année 2020/21 témoigne de 20 fermetures pour 56 ouvertures, soit un solde nettement positif avec plus de 30 projets actuellement en cours.

La vacance commerciale est passée de 22 % en 2016 à 9 % en 2020. Seul bémol aujourd'hui : la disponibilité des locaux, dont la surface est parfois trop petite. « C'est là que le regroupement d'immeubles peut se montrer pertinent, permettant, par exemple, de fusionner 2 petites cellules pour atteindre 70-80 m² .» Pour favoriser la « commercialité » de certaines rues et choisir les bons porteurs de projet, la ville a réalisé plusieurs études cofinancées par la Banque des territoires : étude avec l'ex-Epareca, devenue l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), sur les enseignes les plus attendues ; enquête de connaissance des secteurs et de leur potentiel commercial ; travail sur l'accompagnement numérique des commerces.

Une stratégie portée depuis plusieurs années :

Des façades embellies pour rehausser l'image de la ville.

Dès 2012, la municipalité d'Arras a réservé une ligne budgétaire pour la rénovation des façades dans le centre-ville. Reconnue « site patrimonial remarquable » (SPR), la ville centre voit son patrimoine bâti protégé. En 2019, la ville a signé une convention avec la Fondation du patrimoine, qui s'applique à des bâtiments de différents styles, du baroque jusqu'à l'Art déco. Cette reconnaissance ouvre la voie à une défiscalisation très intéressante pour les particuliers souhaitant engager des travaux de rénovation. En huit ans, 238 dossiers ont été accompagnés financièrement. En 2020, une quarantaine de façades ont fait l'objet d'études et de rénovation, toujours dans le respect du style architectural. Un programme qui embellit le cadre de vie et rend la ville plus attractive pour des commerçants, des touristes et des habitants potentiels.

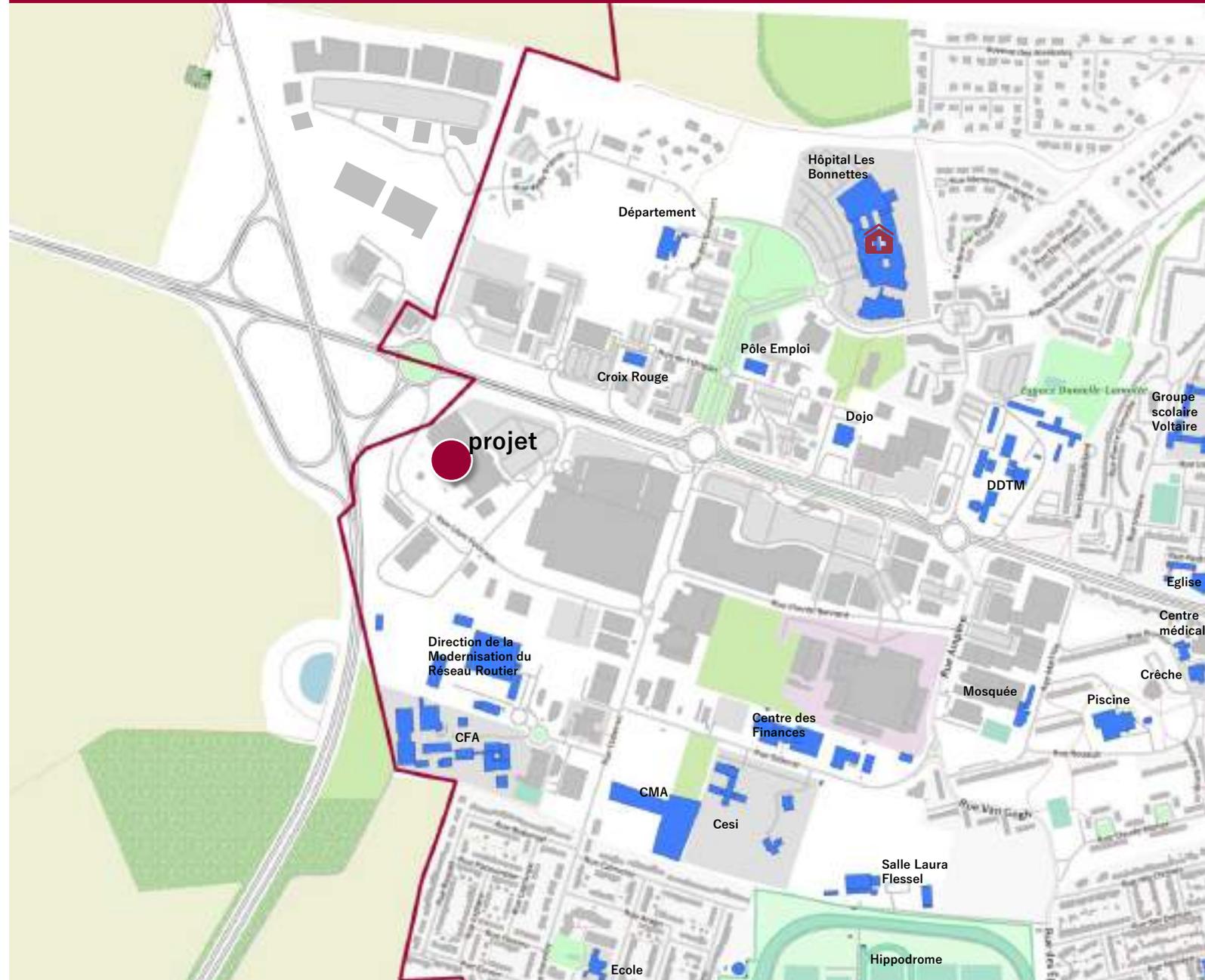
Partie I

Présentation du projet dans son environnement E. L'ENVIRONNEMENT DU PROJET

3) Les équipements publics

De nombreux équipements publics sont présents principalement sur l'agglomération d'Arras et de façon nettement plus soutenue sur le territoire de la ville d'Arras :

- groupes scolaires (écoles, collèges, lycées, université...) et équipements sportifs (piscine, salles de sport, gymnases et terrains) ;
- équipements culturels et de loisirs, équipements publics (musée, beffroi, patrimoine diverse, mairie, préfecture, services des impôts...);
- équipements de santé (hôpital, clinique privée...).

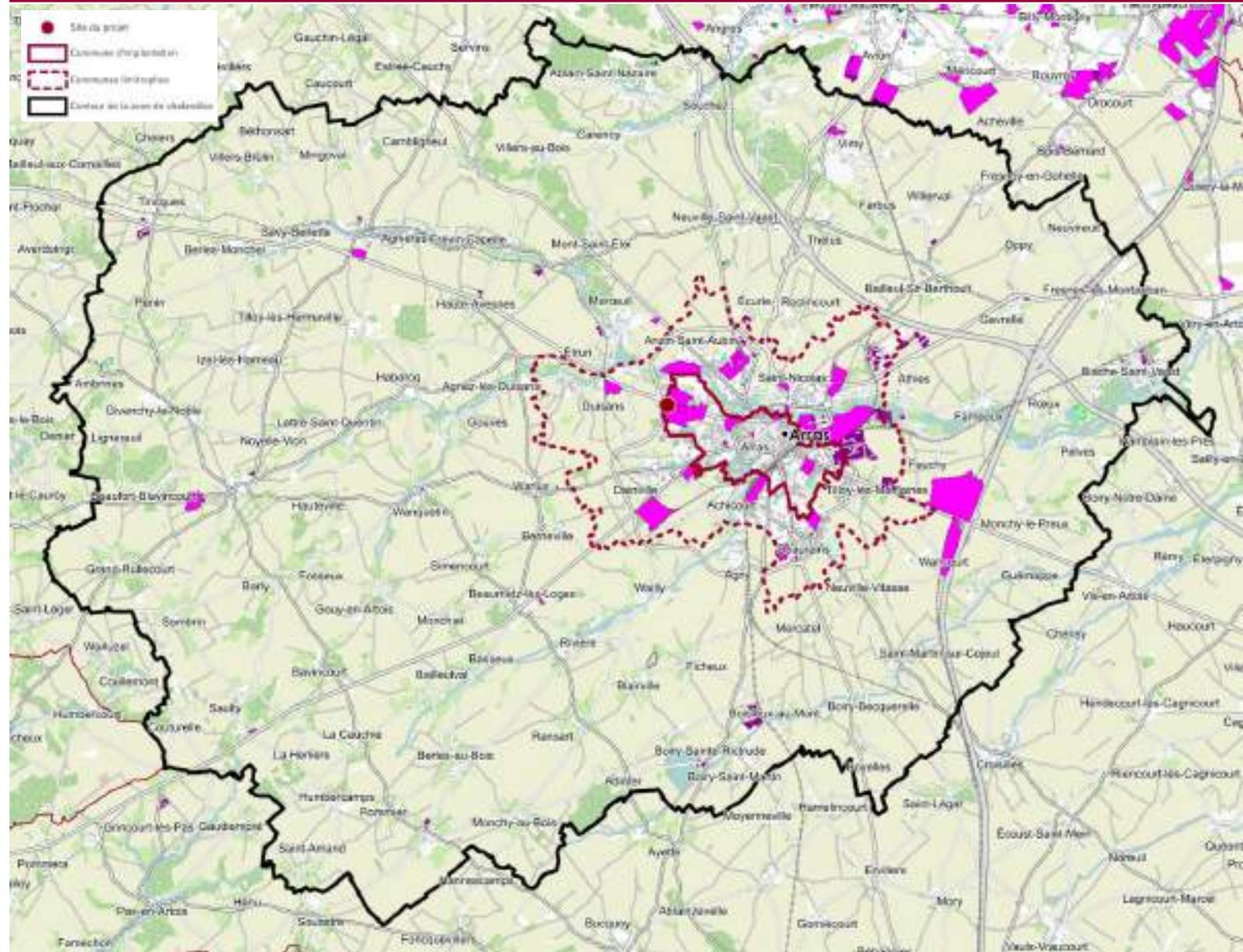


4) Les zones d'activités

L'Arrageois est le cinquième pôle agro-alimentaire de la région. Le secteur est devenu au fil des années une véritable spécificité de la Région d'Arras, et compte presque le quart de l'ensemble de l'emploi salarié industriel du territoire, avec notamment sont :

- Häagen-Dazs à Tilloy-lès-Mofflaines (fabrication de glaces, environ 300 salariés),
- Daniel Dessaint Traiteur à Monchy-le-Preux (fab. de plats préparés, 100 sal.)
- Fraisor à Feuchy (fab. de plats préparés, 100 sal.)
- Croustifrance à Monchy-le-Preux (fab. de pains et pâtisseries, 100 salariés).

Ce développement s'appuie sur la présence de centres de recherches, notamment l'INRA 5, ADRIANOR (Centre de Ressources Technologiques pour les entreprises agroalimentaires), ou encore la Fédération Nationale des Producteurs d'Endives.



Carte de localisation des zones industrielles

Partie I

Présentation du projet dans son environnement E. L'ENVIRONNEMENT DU PROJET

4) Les zones d'activités

La Communauté Urbaine d'Arras est située au croisement des principaux axes économiques nord européens (Londres – Paris et Bruxelles – Paris), au cœur des Hauts-de-France, avec 100 millions de consommateurs à moins de 300 km. Localisation privilégiée pour les entreprises, la Communauté Urbaine d'Arras est au cœur d'un nœud d'infrastructures routières et ferroviaires d'une grande densité : autoroutes A1 et A26, gare TGV, proximité des aéroports de Lille, Paris, Bruxelles, Beauvais.



Carte de localisation des zones industrielles

Source : www.cu-arras.fr

Partie I

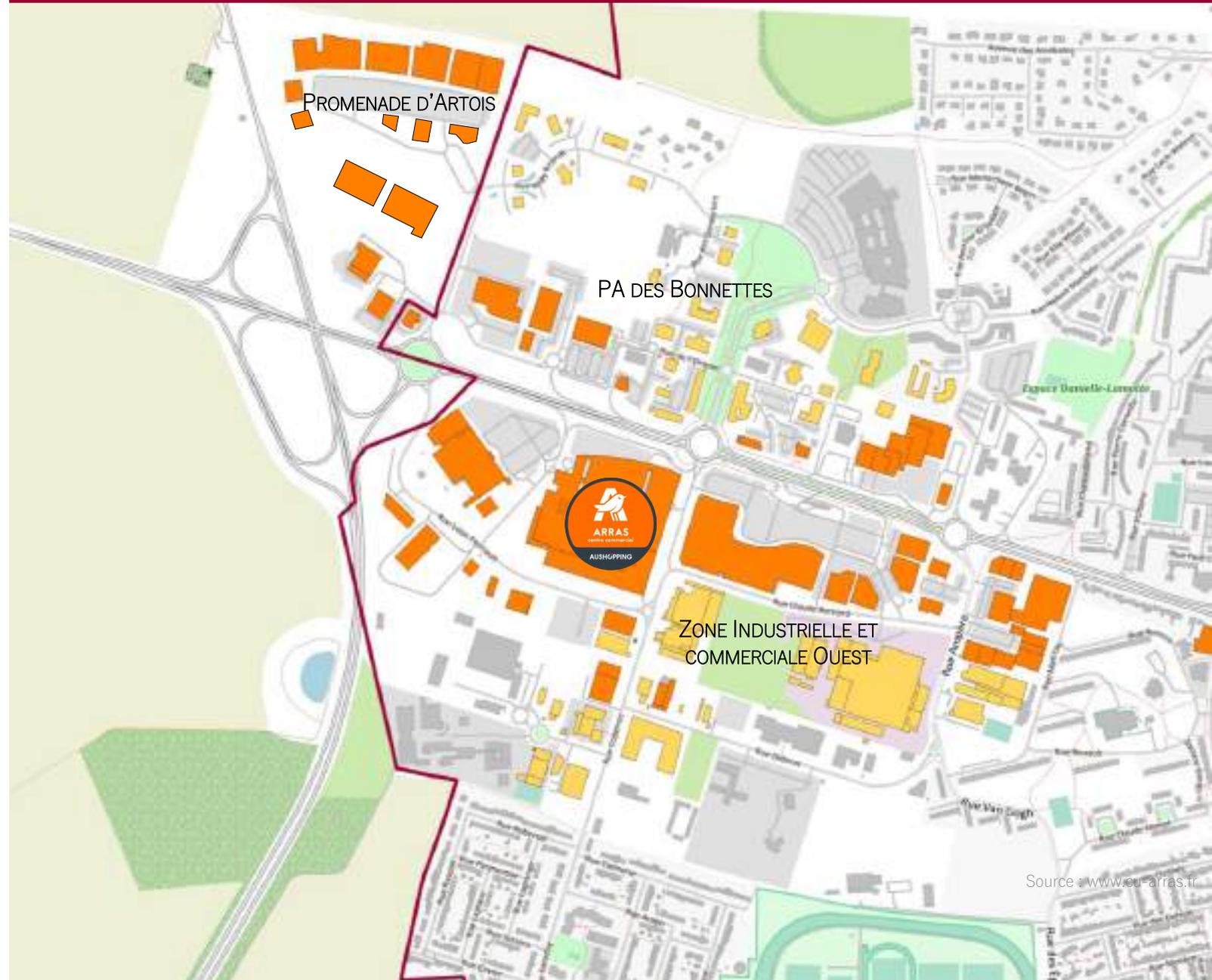
Présentation du projet dans son environnement E. L'ENVIRONNEMENT DU PROJET

4) Les zones d'activités

Les activités économiques s'articulent autour de deux polarités :

- La zone industrielle et commerciale Ouest au Sud de l'avenue Winston Churchill (D266) et dans laquelle s'insère le magasin LEROY MERLIN. Cette zone comprend notamment l'hypermarché Auchan avec sa galerie marchande, plusieurs moyennes surfaces spécialisées avec notamment l'ensemble commercial « Cœur d'Artois ».);
- Le Parc d'Activité des Bonnettes au Nord de l'avenue (à 100 mètres), où sont implantés les spécialistes Décathlon, Intersport, le concessionnaire Citroën...

Au niveau du giratoire desservant la rue Léon Foucault, sur la commune de Duisans, on y compte aussi Auchan Drive et Norauto, ainsi que plus loin la zone « Promenade de l'Artois. Enfin, à l'ouest du Parc d'Activités, on y trouve Saint-Maclou, l'hôtel B&B, et les restaurants Léon de Bruxelles et Mac Donald's.



Carte de localisation des zones d'activités

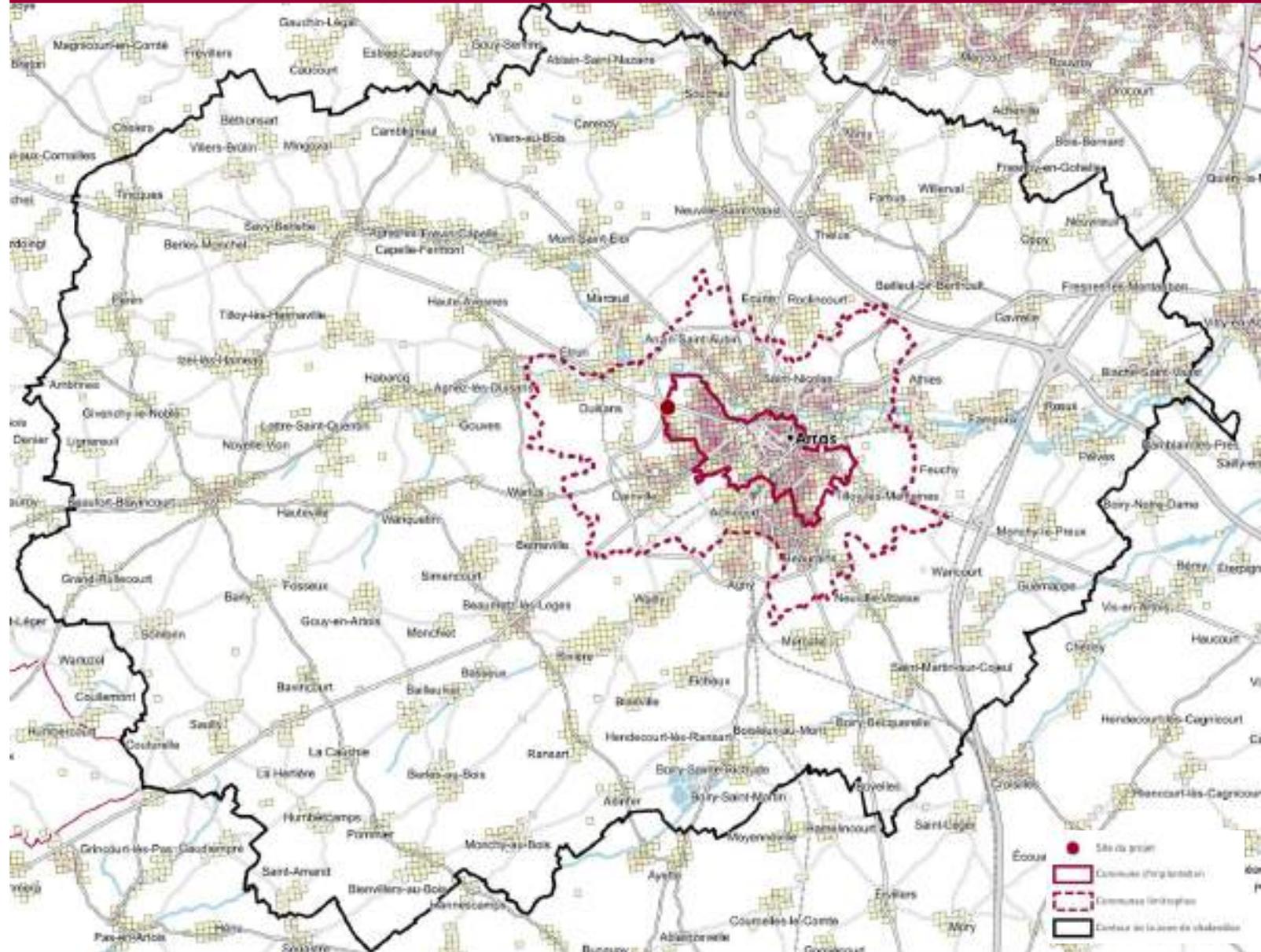
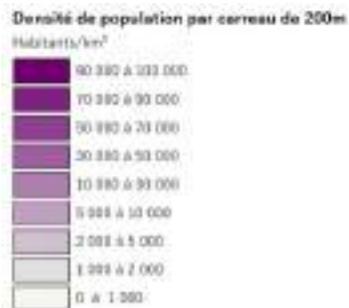
Partie I

Présentation du projet dans son environnement E. L'ENVIRONNEMENT DU PROJET

5) Les zones d'habitat

Comme le démontre la carte ci-contre, la population de la zone de chalandise se concentre sur Arras et ses communes limitrophes.

Ce regroupement de population sur et autour d'Arras y entraîne des besoins en matière d'équipements, dont les activités commerciales.



Carte de densités de population

Source : Insee FiLoSoFi 2015

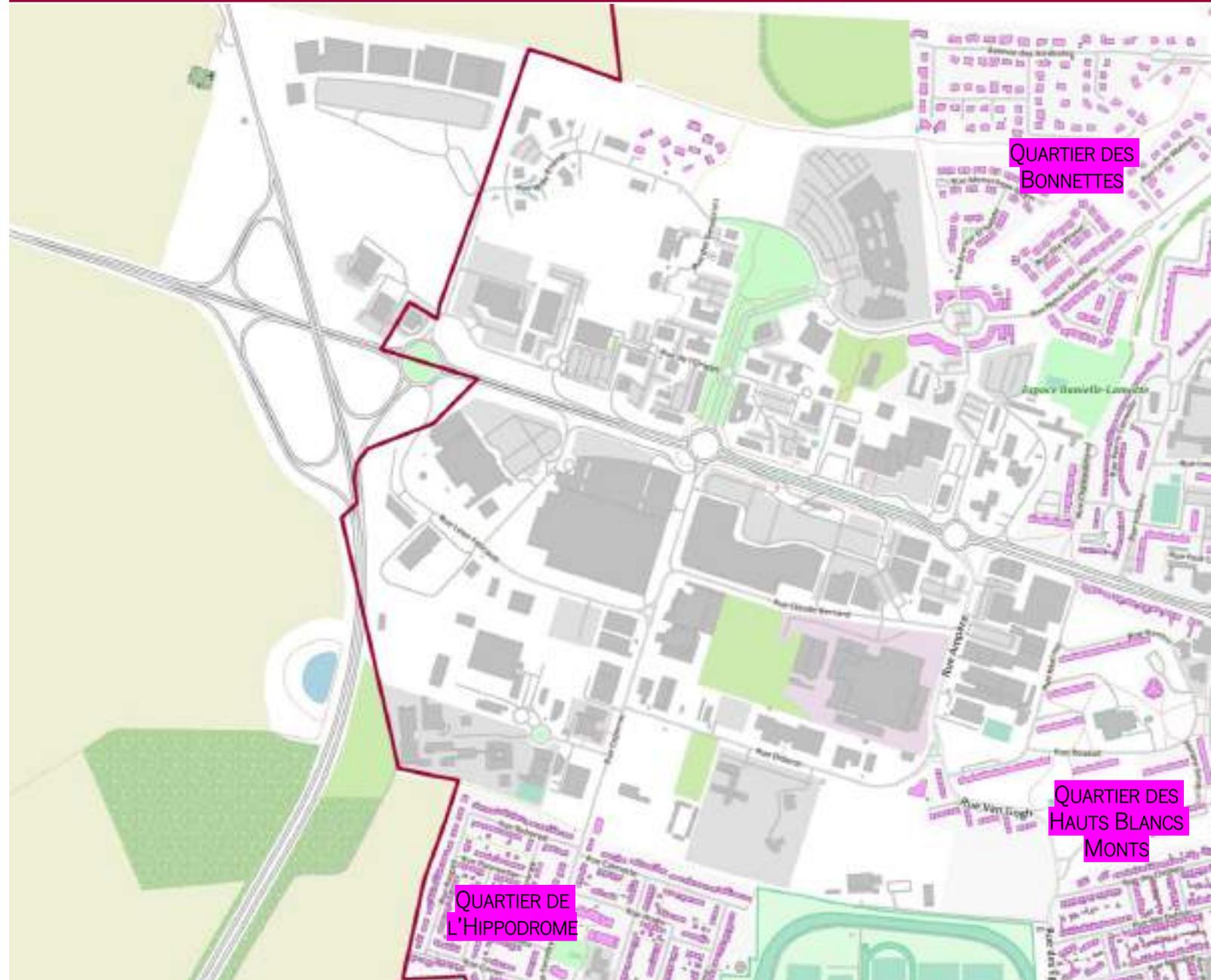
Partie I

Présentation du projet dans son environnement E. L'ENVIRONNEMENT DU PROJET

5) Les zones d'habitat

Les zones d'habitat les plus proches du magasin LEROY MERLIN d'Arras sont le lotissement de pavillonnaires du quartier de l'Hippodrome en direction de Dainville et les nouveaux logements du quartier des Bonnettes construits près du nouvel Hôpital.

Ces zones sont principalement constituées de maisons individuelles. On note toutefois les collectifs près de l'Hôpital.



Partie I

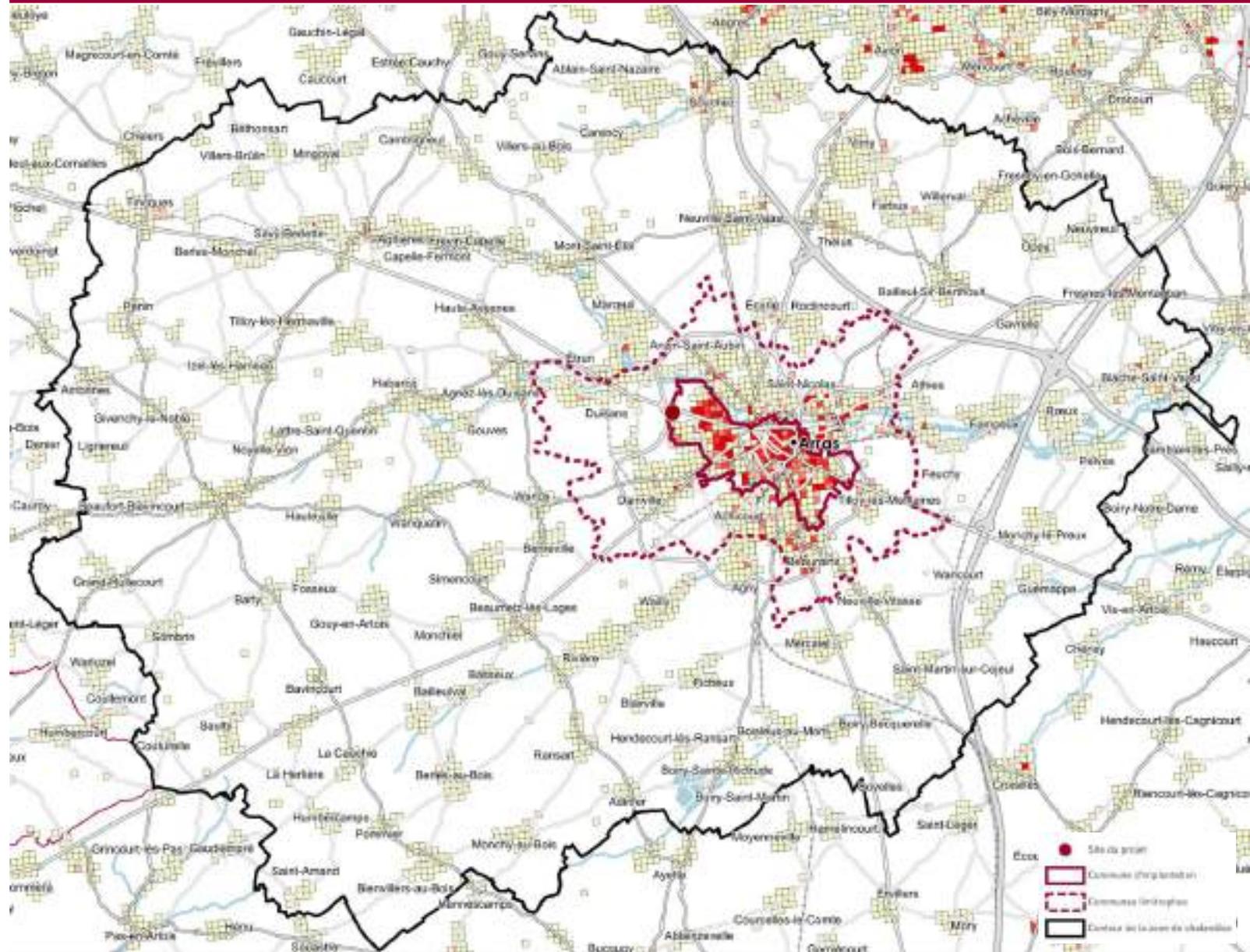
Présentation du projet dans son environnement E. L'ENVIRONNEMENT DU PROJET

5) Les zones d'habitat

Les logements collectifs

Les logements collectifs sont principalement présents à Arras.

Dans l'environnement du projet, on note que le taux de logements collectifs est relativement élevé.



Carte du poids des logements collectifs

Source : Insee (données carryées)

Partie I

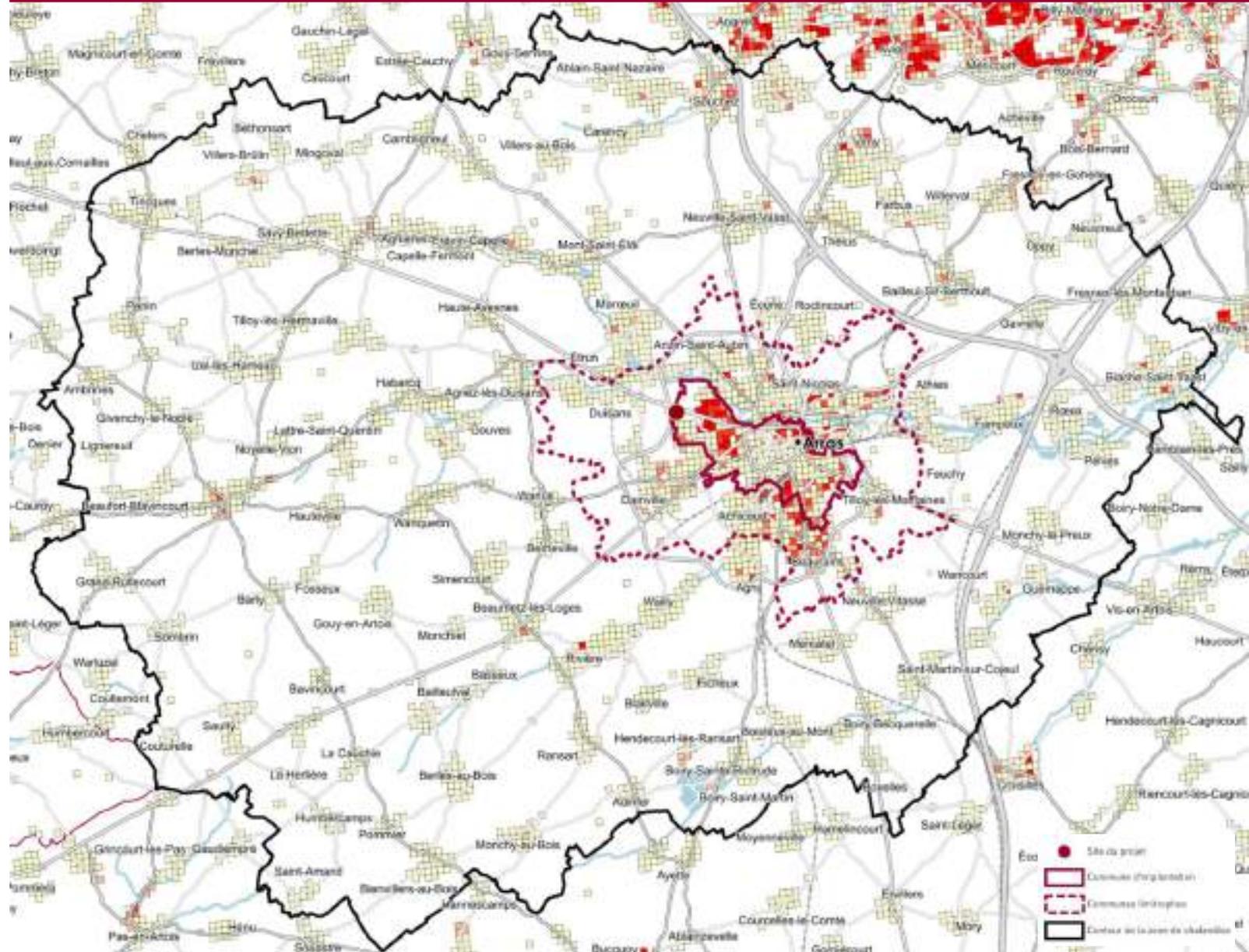
Présentation du projet dans son environnement E. L'ENVIRONNEMENT DU PROJET

5) Les zones d'habitat

Les logements sociaux

Une offre concentrée sur le cœur d'agglomération. Malgré les efforts de rééquilibrage territorial entrepris depuis plusieurs années, le parc locatif social reste essentiellement localisé sur la ville centre et les communes de Saint Nicolas, Saint Laurent, Achicourt et Beaurains.

Arras concentre 60% de l'offre en logements locatifs aidés (bailleurs sociaux) de la CUA.



Carte du poids des logements sociaux

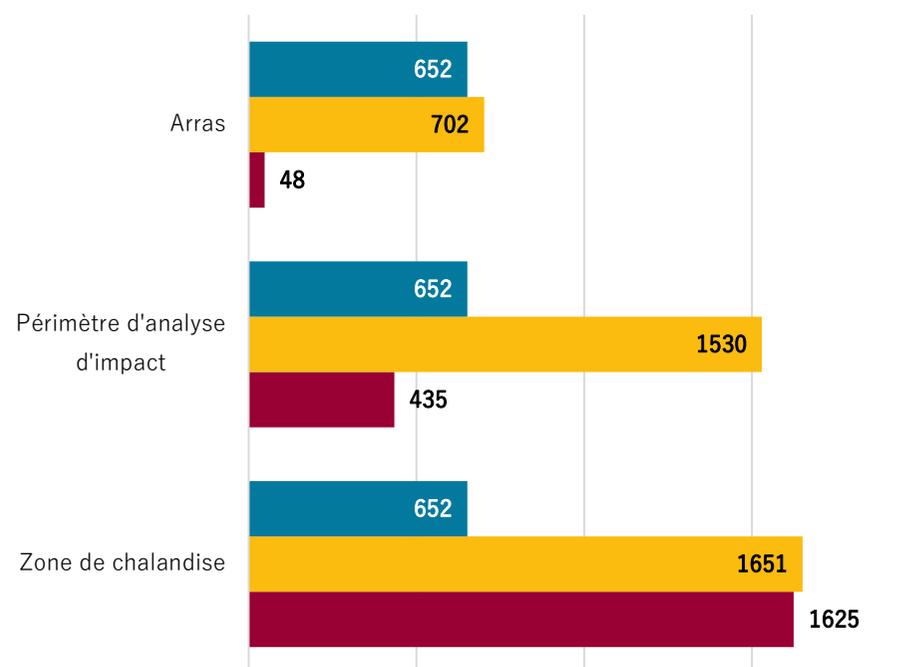
Source : Insee (données carroyées)

5) Les zones d'habitat

Nous pouvons aussi indiquer plusieurs programmes de logements qui vont dynamiser le secteur, ce qui est favorable pour l'activité d'un magasin spécialisé dans l'aménagement de l'habitat.

À l'échelle du périmètre de l'analyse d'impact, on recense 2 617 projets de logements (3 928 à l'échelle de la zone de chalandise), au travers notamment des autorisations de permis de construire qui ont été accordées entre 2020 et 2022.

Nombre de logements autorisés entre 2020 et 2022



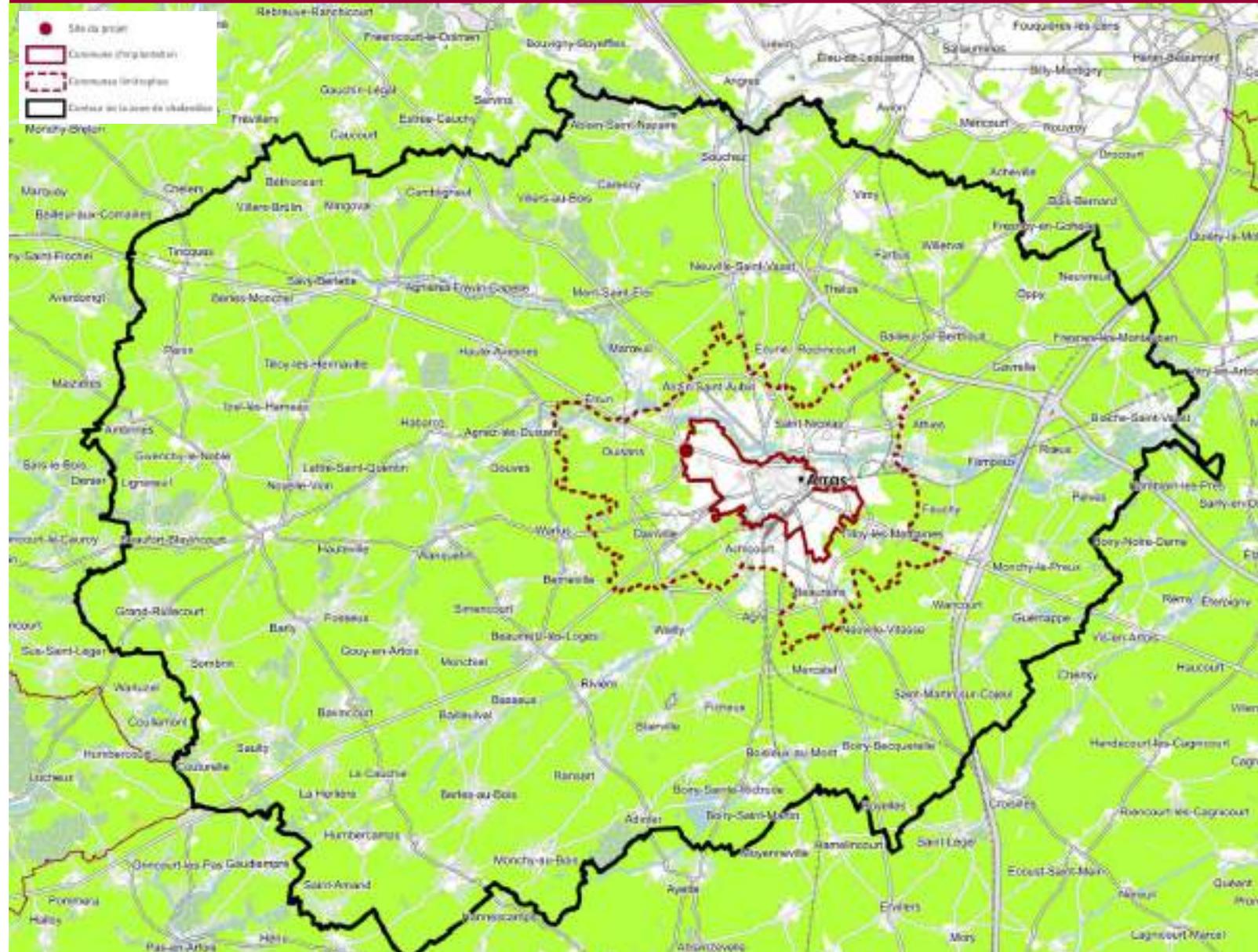
Source : Sitadel

Tableau des principaux programmes de logements (+20 logements) dans les communes de la zone de chalandise, entre 2020 et 2022

Commune	Société	Adresse projet	Nb de logt
ACHICOURT	MAISONS VILLAGES PROGRAMMES	Route De Bapaume	37
ACHICOURT	BC NEOXIMO	Rue Anatole France	22
ARRAS	SCCV ARRAS VIMY	Rue Jean Bodel	125
ARRAS	MONTANA GESTION	Rue Du Saumon	124
ARRAS	DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER		79
ARRAS	SCCV ARRAS VIMY	Rue Des Rosati	77
ARRAS	SOFIM PROMOTION	Rue Du Bloc	76
ARRAS		Rue Du Huit Mai 1945	70
ARRAS		Rue Du Docteur Forgeois	63
ARRAS	SCCV ARRAS GARE	Bd Carnot	48
ARRAS		Rue Diderot	40
ARRAS	SCCV ARRAS DOUMER	Rue Paul Doumer	38
ARRAS		Rue Diderot	32
ARRAS	ARRAS LAVAGE	Rue De Cambrai	29
ARRAS	BC NEOXIMO	Rue Roger Salangro	26
ARRAS	SCCV ARRAS RUE PASTEUR	Rue Pasteur	25
BEAUMETZ LES LOGES	GROUPE AMETIS	Rue Des Ecoles/Rue National	53
BEAURAINS	BEAURAINS ROBESPIERRE	Le Chemin De Mercatel	97
BEAURAINS	SCCV BEAURAINS RICHARD	Rue Angèle Richard	72
BEAURAINS	EUROPEAN HOMES FRANCE	Rue Pierre Beregovoy	46
BIACHE-SAINT-VAAST	NOREVIE	Rue Parmentier	39
DAINVILLE	TERRITOIRES SOIXANTE DEUX	Rue Georges Guynemer	27
FAMPOUX	EUROPEAN HOMES PROMOTION 2	Rue De Gavrelle	30
MERCATEL	MAISONS & CITES SA D'HLM	Rue D Arras	26
SAINT LAURENT BLANGY	NOREVIE	Rue Gustave Colin	84
SAINT LAURENT BLANGY	NEXITY	Rue Laurent Gers	47
SAINTE CATHERINE	STE CATHERINE LES ARRAS COROT	Rue Camille Corot	42
SAINTE CATHERINE	FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME	Rue Corot	31
SAINT-NICOLAS		Rue Anatole France	40
SAINT-NICOLAS	FRANCELOT S.A.S	Rue Du Canal	95
SAINT-NICOLAS	EUROPEAN HOMES 177	Rue De La Forge Au Fer	42
SAINT-NICOLAS	PAS DE CALAIS HABITAT - OPH 62	Rue Raoul Briquet	28
SAINT-NICOLAS	NEXITY	Rue De La Forge Au Fer	39

Source : Base des permis de construire et autres autorisations d'urbanisme (Sitadel) - data.gouv.fr

6) Les espaces non urbanisés



Carte de localisation des espaces non urbanisés

Partie I

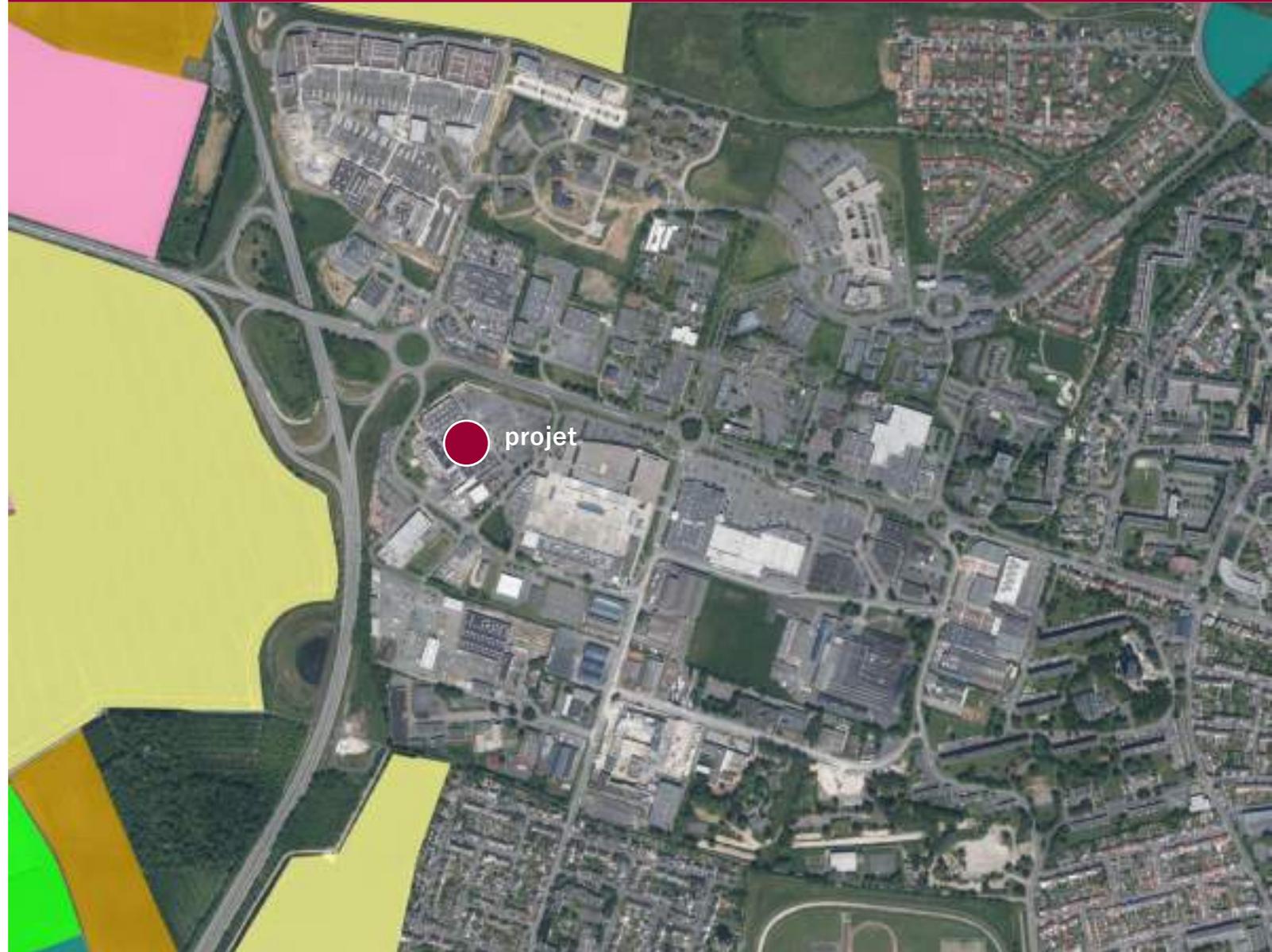
Présentation du projet dans son environnement E. L'ENVIRONNEMENT DU PROJET

6) Les espaces non urbanisés

→ Les zones agricoles

Comme le prouve la carte des espaces agricoles, le projet ne consomme aucun espace agricole étant donné son positionnement totalement intégré dans le tissu urbain.

Il s'inscrit sur un terrain déjà imperméabilisé de la zone industrielle et commerciale Ouest d'Arras.



Carte des terrains agricoles aux abords du site

Source : registre parcellaire graphique (RPG) 2020

Partie I

Présentation du projet dans son environnement E. L'ENVIRONNEMENT DU PROJET

7) L'environnement du projet

Environnement direct

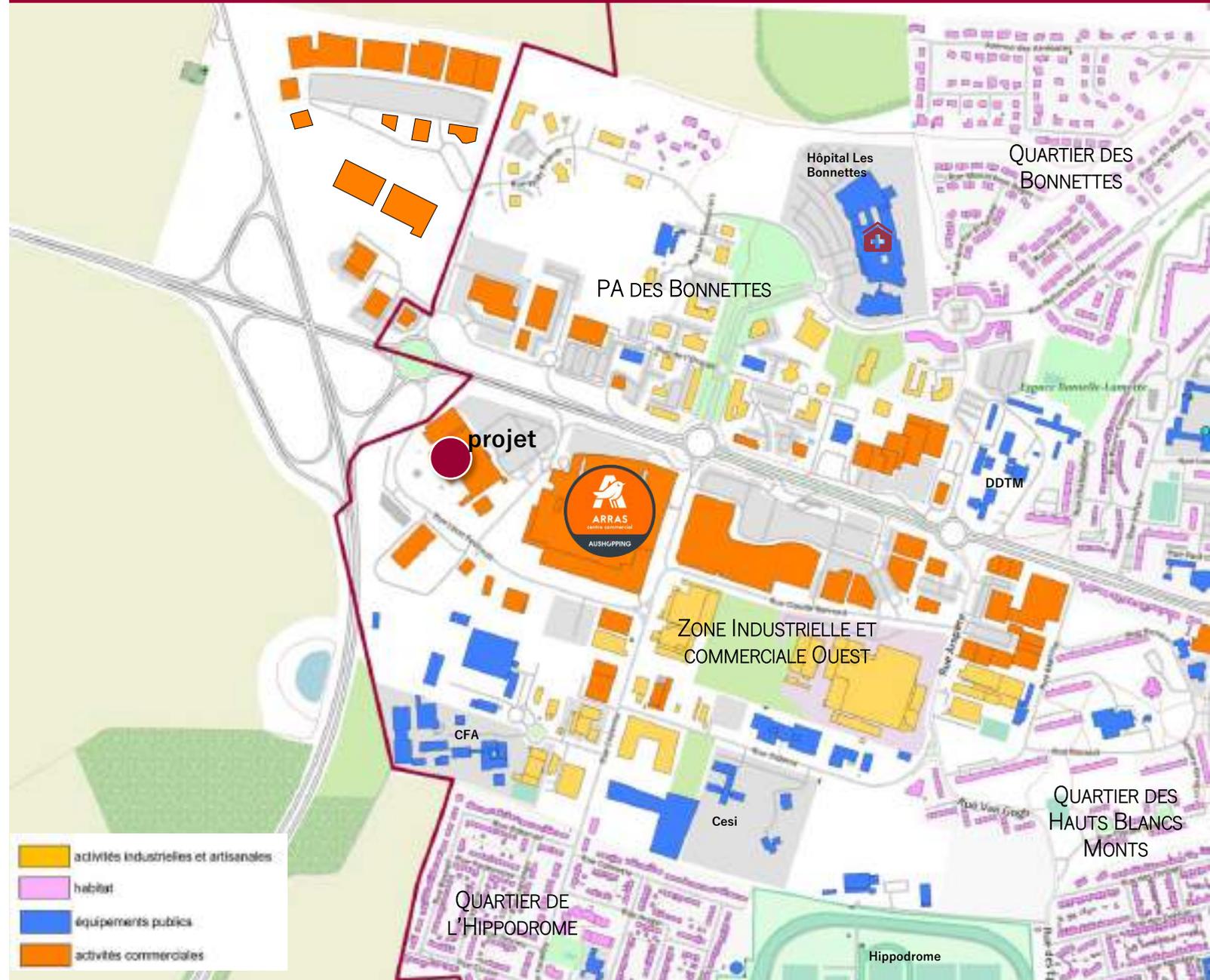
Le projet s'inscrit dans la zone commerciale Ouest où l'environnement direct est très marqué par la présence d'activités commerciales, artisanales et industrielles.

On recense aussi des équipements publics majeurs de la ville d'Arras, qui rayonnent sur les autres communes du périmètre d'analyse d'impact ou même de la zone de chalandise.

Il s'agit de l'hôpital des Bonnettes, de l'hippodrome, de Pôle Emploi, des locaux de la DDTM, des centres de formation (CFA, Cesi..).

Puis, on note aussi la présence de zones d'habitat au sud avec le quartier des Bonnettes ou encore de l'Hippodrome ou des Hauts Blancs Monts.

Cet environnement qui allie la mixité des fonctions induit nécessairement des flux importants y compris d'habitants extérieurs à l'agglomération d'Arras.



Synthèse de l'analyse de l'habitat dans la zone d'analyse d'impact



	Habitat				Situation de l'habitat	Nombre de logements autorisés entre 2017-2022		
	Individuel	Logements sociaux	Logements vacants	Résidences secondaires		Individuels	Collectifs ou résidences	TOTAL
Achicourt	71%	27%	6%	1%	<p>Le territoire bénéficie d'une croissance démographique de population, (+1,2% entre 2010 et 2020). Ces prévisions positives concernant l'habitat et l'accompagnement de la croissance du territoire, avec 2617 logements autorisés entre 2017 et 2022 permettant de conserver cette tendance sur le périmètre d'analyse d'impact.</p> <p>Arras, commune d'implantation du magasin Leroy Merlin, est la principale commune de la zone de chalandise. Avec 42 337 habitants, elle représente près de 30% de la population de la zone.</p> <p>La population des 10 communes de la zone d'analyse d'impact représente 53% de la population de la zone de chalandise !</p> <p>On note aussi que 90 communes de la zone sont des communes rurales de moins de 1000 habitants : la zone est donc étendue mais concentrée sur Arras.</p>	39	61	100
Anzin-Saint-Aubin	89%	6%	4%	0%		0	0	0
Arras	34%	32%	9%	2%		48	1354	1402
Beaurains	76%	24%	5%	0%		52	196	248
Dainville	96%	7%	6%	0%		20	61	81
Duisans	96%	2%	8%	0%		24	4	28
Sainte-Catherine	80%	7%	7%	1%		42	156	198
Saint-Laurent-Blangy	56%	34%	4%	1%		31	114	145
Saint-Nicolas	57%	39%	3%	0%		93	236	329
Tilloy-lès-Mofflaines	89%	14%	5%	1%		86		86

Recensement des équipements dans la zone d'analyse d'impact :



	Commerce		Zone d'activités	Equipements publics structurants
	de proximité	Offre organisée structurante		
Achicourt	Le centre-ville compte 18 activités regroupées sur un espace urbain resserré, le long de la rue Raoul-Briquet et au niveau de la place Jean-Jaurès. Cette offre répond à la clientèle de proximité et usagère du vieil Achicourt.	Au niveau du Moulin Hacart, on trouve le pôle Intermarché (avec 1 restaurant, le Carrefour de la Fleur). Le long de la D917 (route de Bapeume), on recense aussi le pôle Aldi avec Picard, la boulangerie au Boulot de Mick et Noz non loin.	PA Dainville/Achicourt (partie)	Un collège, une maison de retraite
Anzin-Saint-Aubin	Son centre-ville s'articule le long de la rue Henri Cadot et plus précisément au niveau de la Place Jehan-Bodel avec une petite polarité en rez de chaussée d'immeubles.	Néant	Néant	Un collège
Arras	Le centre-ville d'Arras compte plus de 600 commerçants, 5 marchés de plein-air hebdomadaires dont celui du samedi matin (l'un des plus importants de la région Hauts-de-France),	La zone commerciale Auchan constitue la principale polarité commerciale avec ses 104 commerces dont les magasins Leroy Merlin. On trouve aussi quelques polarités de quartiers : Les Hauts Blancs Monts, Faubourg d'Amiens, place de Tchocolovaquie (Picard/Biocoop)	Les Bonnettes	groupes scolaires (écoles, collèges, lycées, université...), équipements sportifs (piscine, salles de sport, gymnases et terrains), équipements culturels et de loisirs, équipements publics (musée, beffroi, patrimoine diverse, mairie, préfecture, services des impôts...), équipements de santé (hôpital, clinique privée...).
Beaurains	L'offre se structure autour de la proximité et du passage avec pharmacie, assurance, auto-école, café tabac, snacking, fleuriste, agence immobilière, salon de coiffure, boulangerie...).	La zone commerciale Boréal Parc est composée de nombreux commerces de notoriété nationale, tels que Brico Dépôt, McDonald's, Gamm Vert, Carrefour Market, Zeeman, Chauss Expo, Centrakor, Sport 2000, mais aussi d'activités de services (concessions automobiles, hôtel, restaurants...).	Les Longchamps	écoles et mairie
Dainville	Le centre-ville de Dainville n'est pas clairement identifiable. Les commerces implantés le long de la D59 avec 7 cellules dont 3 alimentaires (1 boulangerie et 2 boucheries).	Le pôle Leclerc (avenue Jean Mermoz) qui compte 48 commerces pour 18 497 m ² de surface de vente (en +300 m ²). S'ajoute aussi le pôle Leclerc Drive, plus spécialisé en équipement de la maison.	PA Dainville/Achicourt (partie)	collège, maison de retraite, foyer La Terre du Potier
Duisans	Duisans ne dispose pas de centralité de centre-ville mais on recense 3 commerces le long de la Grand rue : un café-tabac (le Coq Hardi), une boulangerie et un coiffeur.	La zone commerciale Promenade d'Artois réalisée dans la continuité de la zone commerciale Auchan et du parc des Bonnettes. Cette zone a été créée en 2018.	La Duisanaise	-

Recensement des équipements dans la zone d'analyse d'impact :



	Commerce		Zone d'activités	Equipements publics structurants
	de proximité	Offre organisée structurante		
Sainte-Catherine	Le centre-ville s'articule au niveau de la place de la République rénovée en 2019. Cette place compte Carrefour express, 1 café-tabac, 1 boucherie, 1 banque, 1 coiffeur ainsi qu'un laboratoire d'analyse médicale, 1 micro crèche, 1 cabinet notarial, ... D'autres cellules sont implantées le long de la route de Lens (tatoueur, coutier, pharmacie..).	Le pôle Intermarché au nord qui compte Le Marché aux Affaires, ID Stock, Marché Floral, Artois Motoculture. Non loin, on trouve également la polarité autour du Côté Nature avec Irrijardin, la Boulangerie Sophie, le Royal de Catherine (restaurant), le nouveau centre de Karting Khub..	Le Pacage, ZA Les Filatiers	Clinique Le Ryonval, Centre La Juvenery
Saint-Laurent-Blangy	Avec 25 cellules, Saint-Laurent-Blangy dispose de la plus importante centralité de centre-ville limitrophes à Arras. Elle s'articule le long de la D42 et relève un caractère très serviciel avec 3 banques, 1 courtier, 1 retouche, 1 auto-école et 1 agence immobilière). Quelques commerces assurent un rayonnement plus étendu : Carrefour City, 1 boulangerie-pâtisserie, 1 fleuriste, 2 coiffeurs, 1 pharmacie, 1 opticien, 1 restaurant, 1 snacking, 1 bar-tabac, 1 cigarettes électroniques...	Au niveau du Parc des Expositions, on trouve plusieurs commerces : Aldi, Optical Center, Boulangerie Louise, Biomonde... Dans la continuité (dans le Marais de Blangy), on recense Bigmat et Lidl.	Actiparc (partie), ZI Est, Zone de l'Hermitage, 3 Fontaines (Partie), ZA des Chemins Croisés, ZAL du 14 Juillet	Cité de l'agriculture, caserne des pompiers, Esat de l'Arrageois, Maison de retraite
Saint-Nicolas	Son centre-ville s'étend le long des rues Anatole France, Raoul Briquet et de la place Jean Jaurès. On y trouve 12 commerces (épicerie italienne, boulangerie, pharmacie, coiffeur, café-tabac, pompes funèbres, agence immobilière, toiletteur, assureur).	Le Centre E. Leclerc, implanté dans le quartier Chanteclair qui compte une petite galerie marchande ainsi qu'un Drive	ZA Les Alouettes	Ephad
Tilloy-lès-Mofflaines	Le centre-ville avec une petite offre (coiffeur, pharmacie, garage, boulangerie et un café-snacking). Ces quelques commerces se localisent sur la rue Charles-de-Gaulle.	Au niveau du croisement entre la D939 et la D30, on trouve la sorderie Magik Dépôt et le spécialiste Lapeyre.	Haagen Dazs	Lycée agricole

Partie I

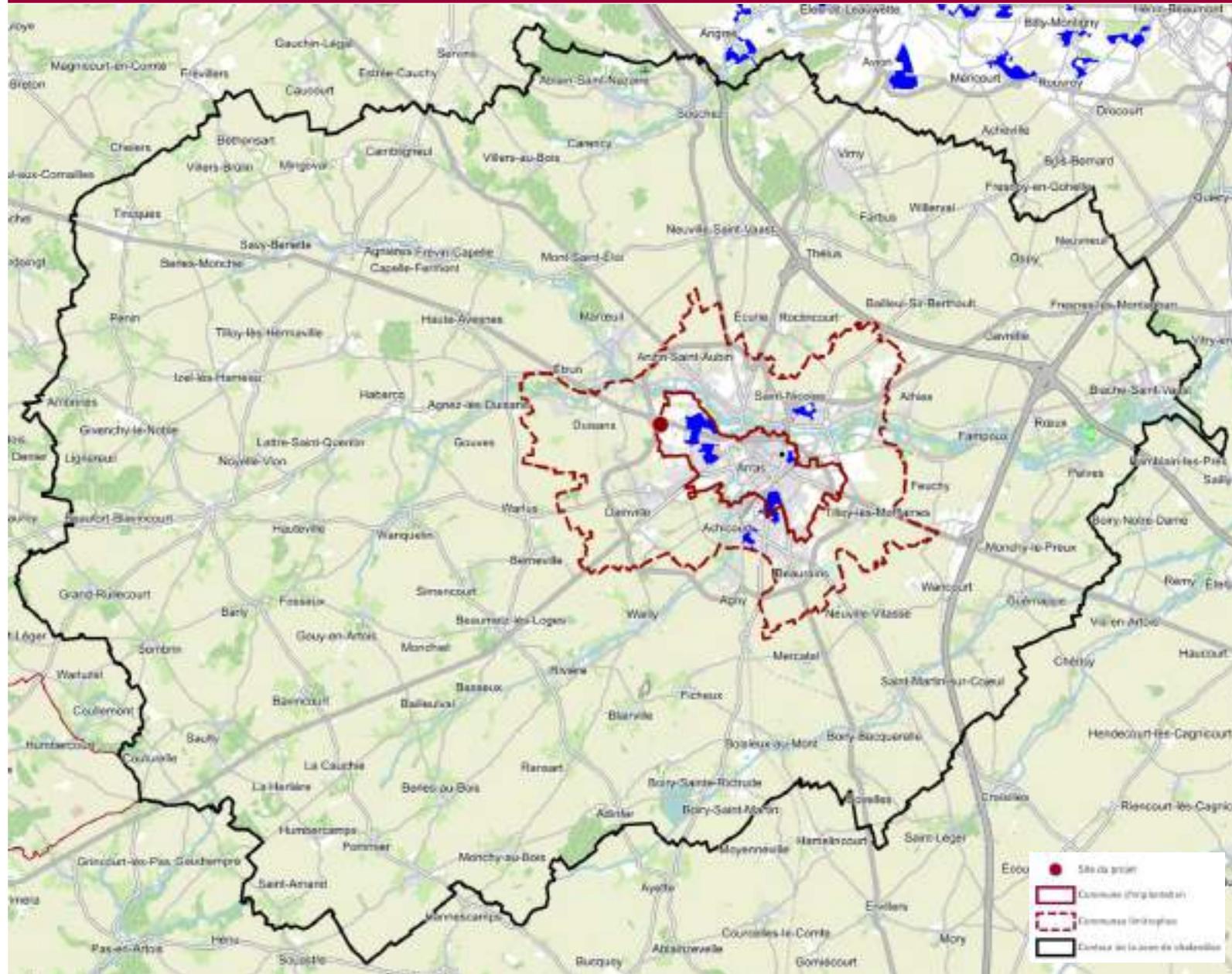
Présentation du projet dans son environnement E. L'ENVIRONNEMENT DU PROJET

8) Les quartiers en politique de la ville (QPV)

Nous recensons 5 quartiers en politique de la ville au sein de la zone d'analyse :

- Arras Ouest, à proximité du site Leroy Merlin;
- 4 As à Achicourt ;
- Cheminots Jean-Jaurès Moulin Hacart, à Arras;
- Saint-Michel Goudemand à Arras ;
- Nouvelles Résidences à Saint-Nicolas.

La réalisation du projet est donc sans effet sur la nature ou la localisation de ces quartiers en politique de la ville.



Carte de localisation des QPV sur la zone de chalandise

Tableau de synthèse sur des effets sur la localisation

Analyse des effets sur la localisation et l'implantation du site	Appréciation des effets			
	Critères	Défavorable	Neutre	Favorable
<p>Le projet d'extension du Leroy Merlin s'inscrit sur site existant et déjà artificialisé. Il porte sur la restructuration complète d'une parcelle contigue au centre commercial Auchan et s'inscrit plus largement dans la principale zone commerciale de la zone de chalandise. Le réaménagement sera l'opportunité de retravailler sur des espaces de circulation douce au sein de cette zone où l'usage de la voiture est majeur. L'insertion architecturale et paysagère sera améliorée sur une parcelle en entrée de la zone et véritable vitrine.</p>				X
<p>Le projet est dans une zone de chalandise qui totalise environ 67 220 emplois, dont près de 75 % (50 458 emplois) dans la zone d'analyse d'impact avec une concentration des emplois sur Arras (33 022). Les emplois restent sur le secteur avec d'important flux concentriques sur les zones et poles d'activités de l'agglomération d'Arras.</p>				X
<p>Le projet porte sur un magasin présent depuis 35 ans (1988), ancré dans les habitudes de consommation locale. Il se positionne comme un acteur important de distribution de produit et matériel de bricolage. L'enjeu est de moderniser ce magasin de notoriété.</p>				X
<p>Le magasin s'insère dans une zone d'activités commerciales structurante de l'agglomération. La ZAC Auchan s'est davantage orientée en équipement de la maison depuis le développement de la Zone Promenade de l'Artois (Duisans) avec les arrivées des enseignes But, Stockomani, Bed & Box, Ixina, Boulanger, L'incroyable, Jysk... Le magasin Leroy Merlin assure donc pleinement son rôle de spécialiste bricolage en complémentarité de ces commerces liés à l'habitat. La modernisation de son point apparait comme nécessaire pour proposer un point de vente à l'image de ces nouveaux acteurs. L'objectif est aussi de développer la mutualisation des flux de consommation et d'activités sur un même espace.</p>				X
<p>Le magasin Leroy Merlin est situé en zone Uec du PLUi qui correspond à un secteur économique à vocation d'activités (hors industries soumises à autorisation). Les activités commerciales y sont autorisées. Il fait partie de la ZACOM Arras-Duisans. Le projet s'inscrit dans l'une des Zacom identifiées comme secteur préférentiel d'implantation pour le commerce. Sachant que le bâtiment est déjà existant et que la demande constitue une extension sur site.</p>				X
<p>Le projet consiste à restructurer et surtout moderniser un commerce essentiel du paysage commercial arrageois. Ce dernier présent depuis 35 ans sur le territoire est intégré dans la principale zone commerciale structurante de l'agglomération. En 2017, l'enseigne avait bénéficié d'une autorisation à l'unanimité pour la modernisation de son magasin mais n'a jamais été en mesure de mettre en oeuvre ce projet. Ce nouveau projet lui permet de rester sur la même localisation, améliore les conditions de fonctionnement (accès, exploitation, circulation) ainsi que l'aménagement de la parcelle, l'insertion du magasin dans son environnement et ne crée pas de friche ou ne déstabilise pas son environnement proche (constitué de commerces et de bâtiments d'activités). La réalisation du projet apporte donc un solde d'EFFETS POSITIFS sur les critères de localisation et d'implantation.</p>				FAVORABLE

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

Partie II

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

A. ANALYSE DÉMOGRAPHIQUE

La population de la zone de chalandise est de 154 779 habitants au 1er janvier 2020.

Les périmètres (zone de chalandise et EPCI) bénéficient d'une croissance positive et constante depuis 1999, bien supérieure aux tendances du département et de la région. La commune d'Arras bénéficie, elle, d'une évolution de près de 2% en population et de plus de 4% en nombre de ménages.

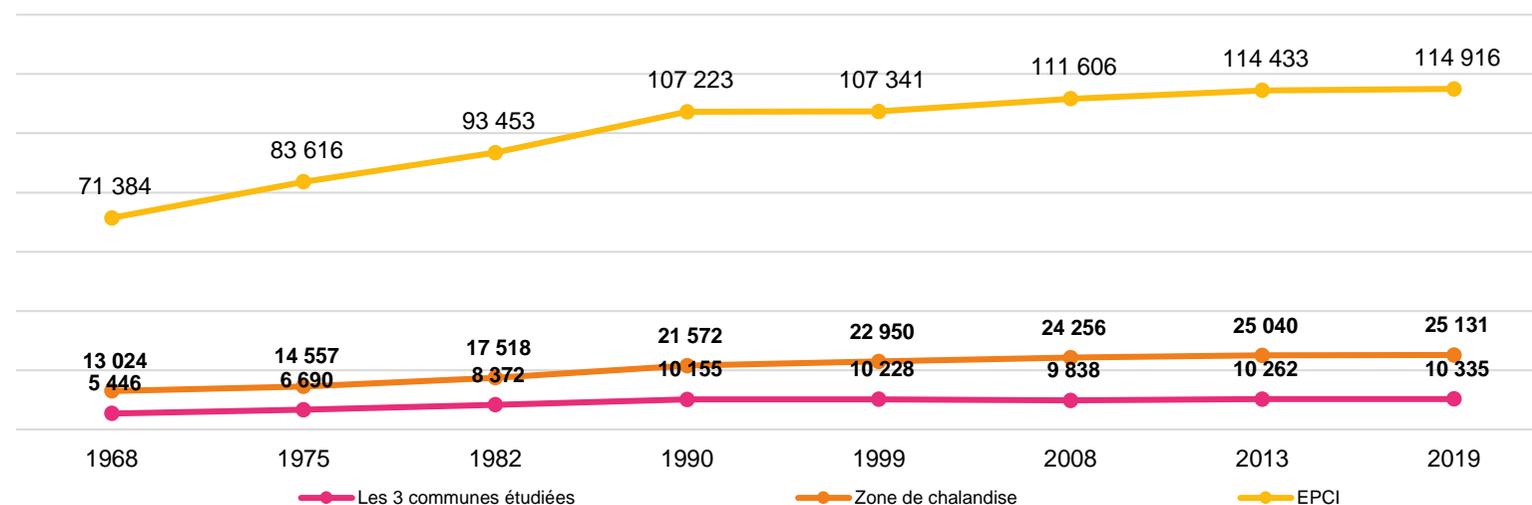
La dynamique de la commune d'Arras s'associe surtout à celle des communes périphériques, qui bénéficient d'une croissance importante par rapport à leur taille. Les perspectives dépassent largement la croissance du département, sauf pour les communes plus rurales, au sud-est.

Cette croissance est un marqueur important pour le maintien et le renouvellement de population, permettant de répondre aux enjeux de croissance du territoire.

Ce facteur est indirectement favorable et en adéquation avec la nature du projet.

	Population				Ménages			
	1999	2010	2020	Évolution 2010/2020	1999	2009	2019	Évolution 2009/2019
Arras	40 590	41 611	42 337	1,7%	17 983	20 356	21 146	3,9%
Zone de chalandise	145 029	149 819	154 779	3,3%	55 450	63 511	68 294	7,5%
Zone analyse d'impact	77 529	79 549	81 977	3,1%	31 627	36 118	38 562	6,8%
EPCI	40 590	41 611	42 337	1,7%	17 983	20 356	21 146	3,9%
Pas-de-Calais	1 441 422	1 461 387	1 462 167	0,1%	534 079	590 405	619 227	4,9%
Hauts-de-France	5 852 976	5 952 888	5 997 734	0,8%	2 192 184	2 423 311	2 561 385	5,7%

Evolution démographique depuis 1968

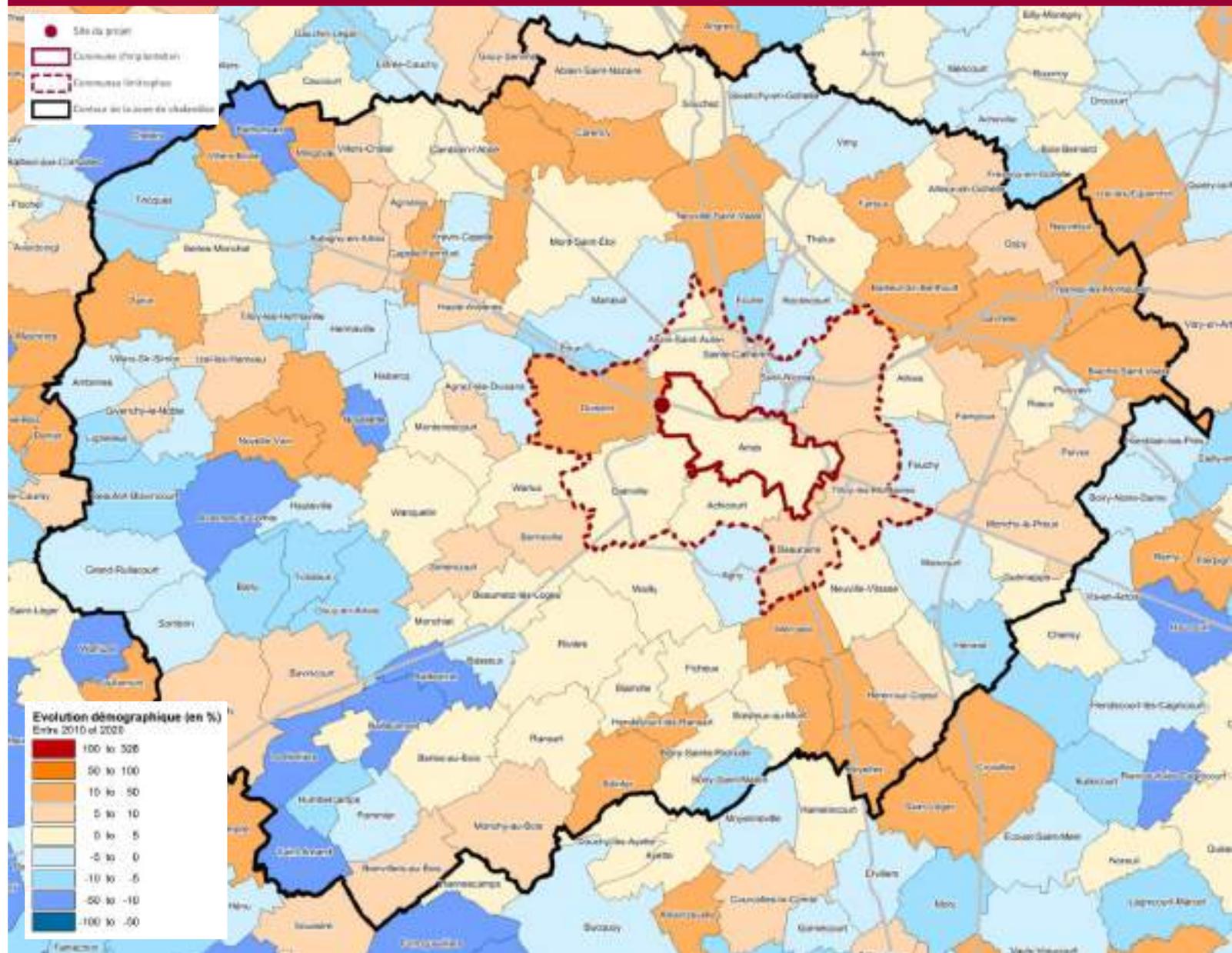


Partie II

La cartographie ci-contre illustre les secteurs de développement importants de la zone de chalandise, notamment avec des évolutions de population dans certaines communes rurales bien supérieures aux moyennes classiques de croissance. Cela révèle l'attractivité de cette partie sud-est du territoire et la nécessité d'accéder à des logements en dehors du tissu urbain, privilégiant le secteur rural.

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

A. ANALYSE DÉMOGRAPHIQUE



Source : Insee

Partie II

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

A. ANALYSE DÉMOGRAPHIQUE

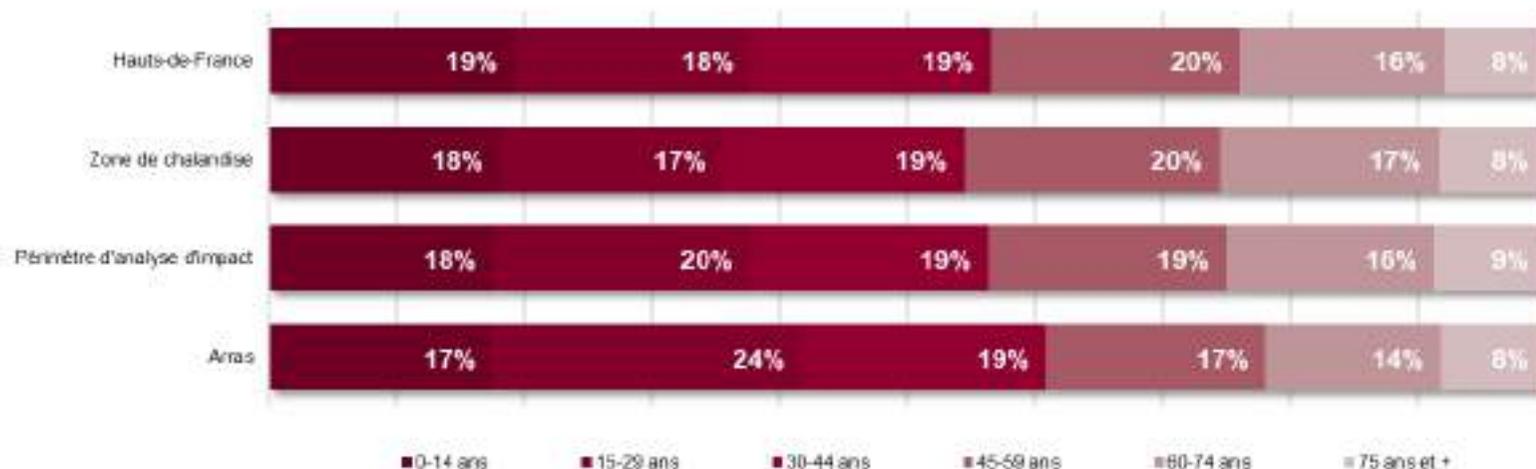
Les populations analysées sont relativement homogènes en matière de répartition des tranches d'âge.

Les cohortes d'âges laissent apparaître une population globalement plus jeune sur la zone d'analyse d'impact et la zone de chalandise, cela s'explique par le poids de la commune d'Arras qui regroupe énormément d'activités et de lieux d'enseignement (résidences universitaires, lycées, collèges...), mais aussi par sa position dominante au sein de l'agglomération et du bassin central d'emploi sur le secteur. En effet, la commune d'Arras et les quelques communes à la périphérie immédiate accueillent des zones d'activités majeures du secteur (ZI Est, Artoipôle).

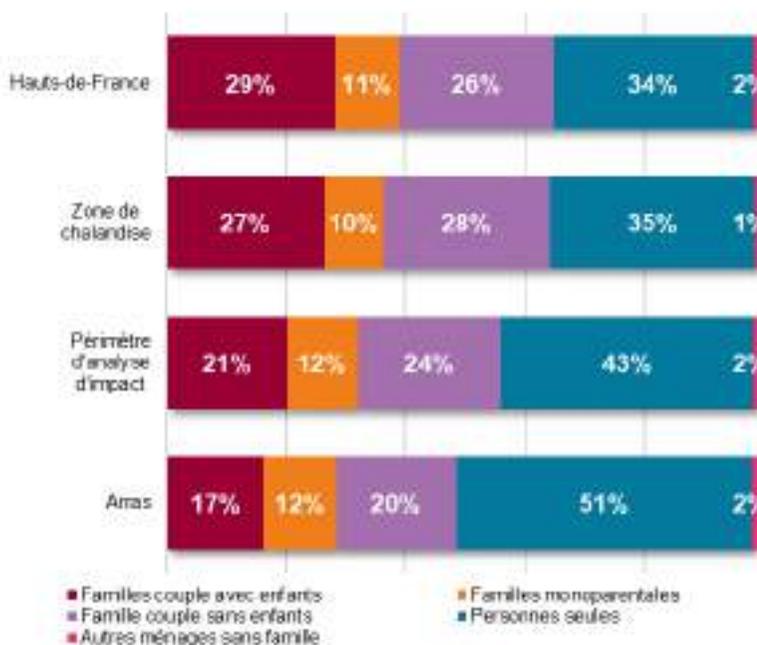
Les données concernant le nombre d'enfants sont comparables sur l'ensemble des zones. La part des familles monoparentales est, quant à elle, plus importante en proportion, notamment sur la zone d'analyse d'impact et sur la zone de chalandise ; poids des villes centrales et plus urbanisées.

Ces écarts sont à mettre en corrélation avec les autres facteurs sociodémographiques, sachant qu'ils relèvent d'une croissance importante de la zone d'analyse sur la dernière décennie.

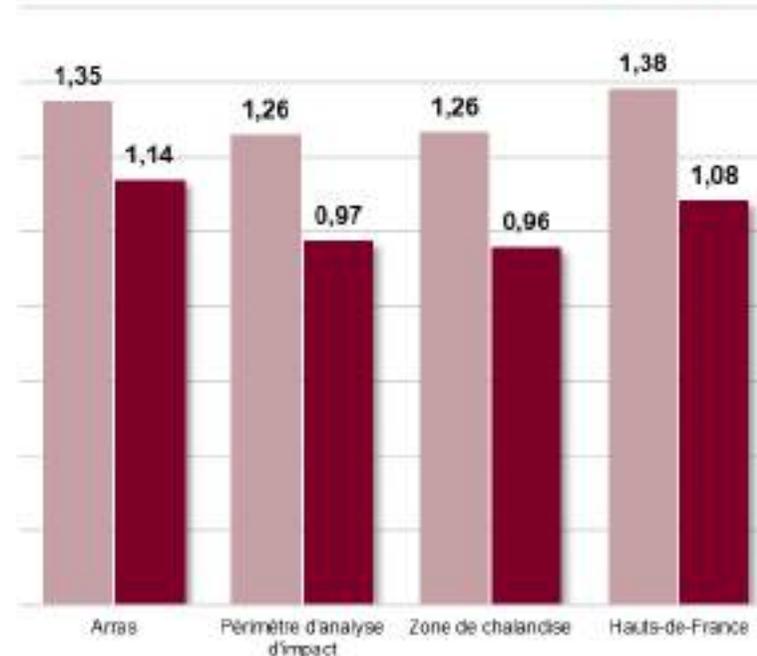
Tranche d'âge des populations



Ménages selon leur composition



Indice de jeunesse



Source : Insee

Partie II

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

A. ANALYSE DÉMOGRAPHIQUE

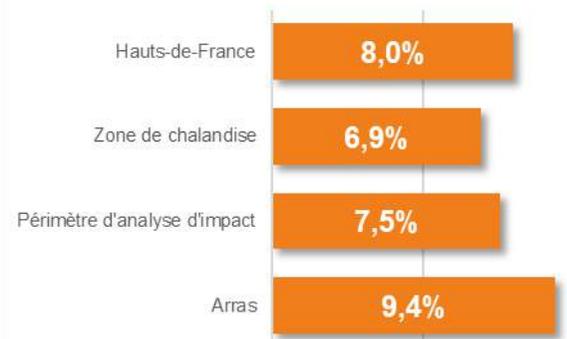
En observant les caractéristiques des différents zonages d'étude (Arras, périmètre d'analyse d'impact et zone de chalandise), nous constatons que la majorité des logements sont des logements en nette progression.

Cela s'associe à la typologie des logements qui sont majoritairement des maisons individuelles – mais ce constat est inverse au niveau du périmètre d'analyse d'impact ou d'Arras. Le milieu urbain étant plus propice aux logements collectifs.

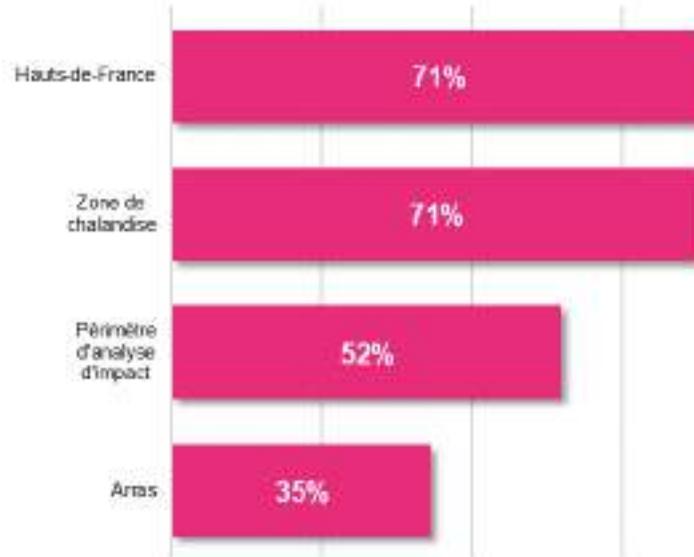
Les fortes proportions de constructions observées précédemment se reportent sur les dates d'emménagement avec une moyenne de 44 % des ménages présents depuis moins de 10 ans sur le périmètre de la zone d'analyse d'impact.

La pression en croissance de population et la densité du tissu urbain impliquent des principes constructifs de logements collectifs et la rénovation du parc ancien vacant.

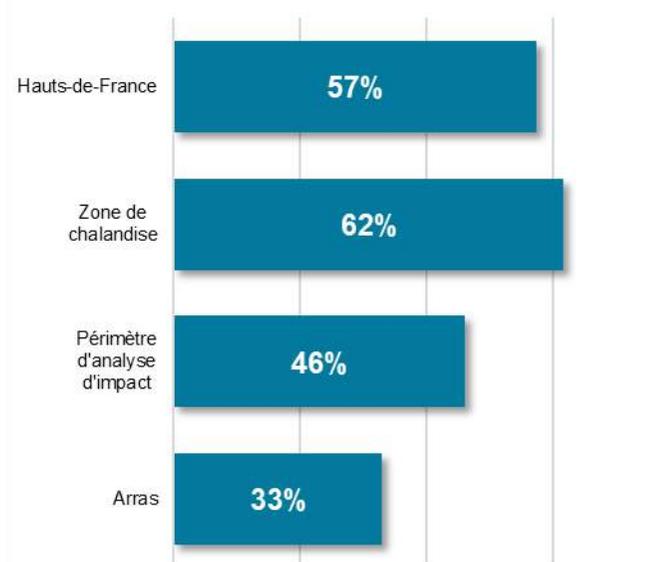
Taux de logements vacants



Taux de maisons individuelles

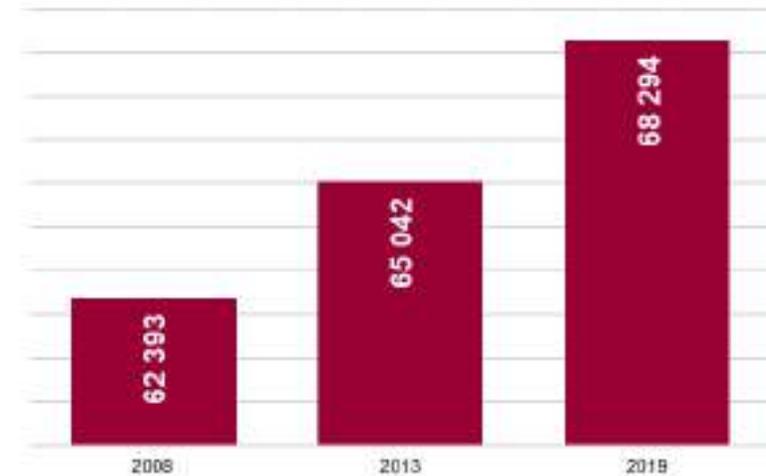


Taux de propriétaires

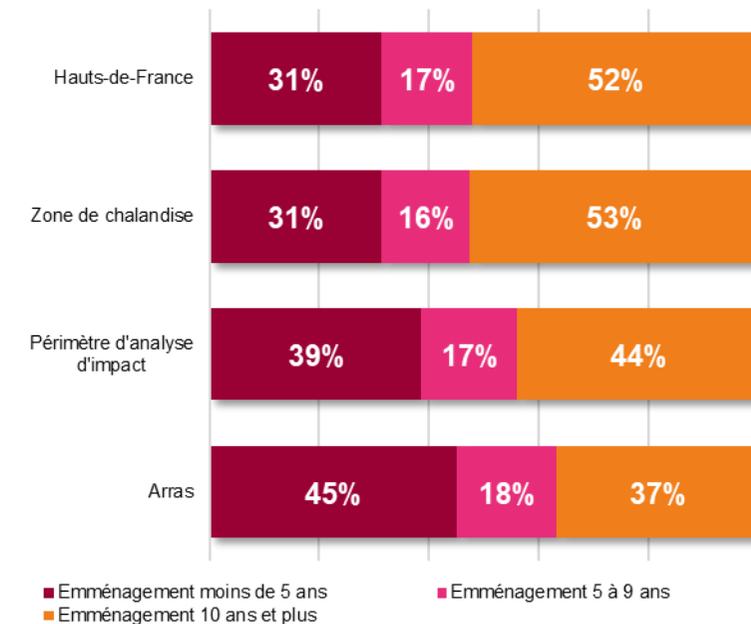


Source : Insee

Evolution du nombre de résidences principales sur la zone de chalandise



Ancienneté des emménagements



Partie II

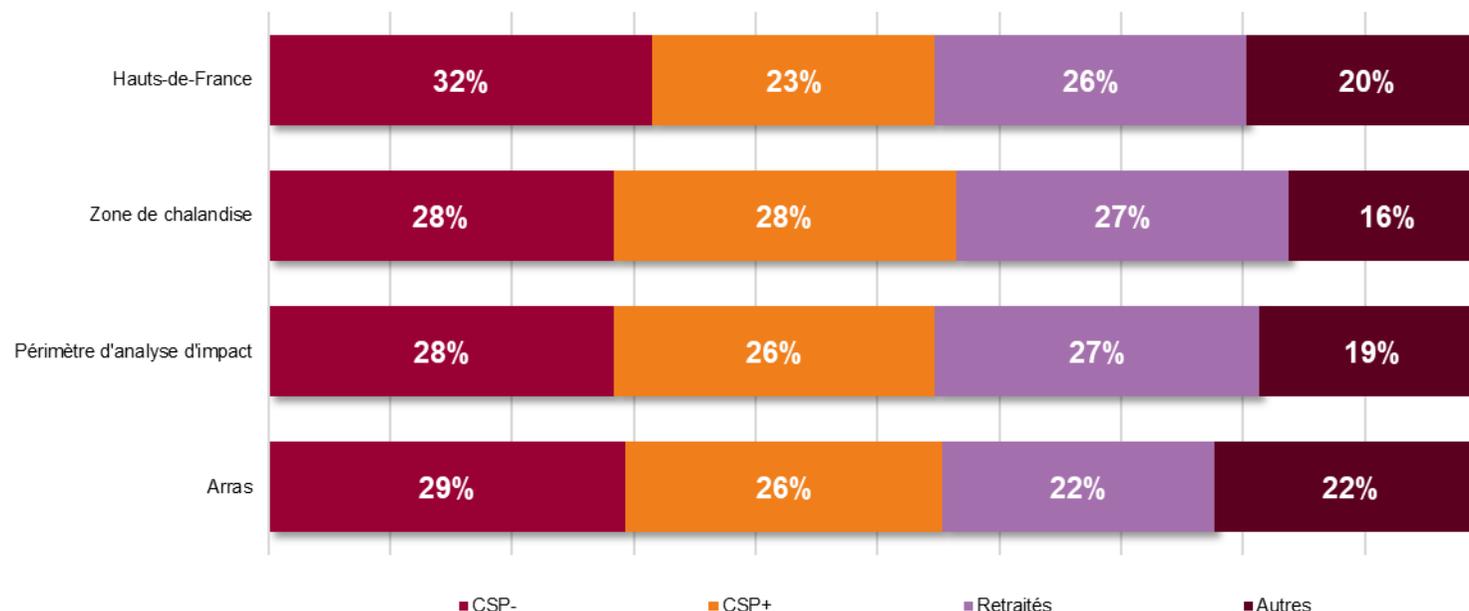
Informations relatives à la zone de chalandise et à l'environnement du projet

B. ANALYSE DE L'EMPLOI

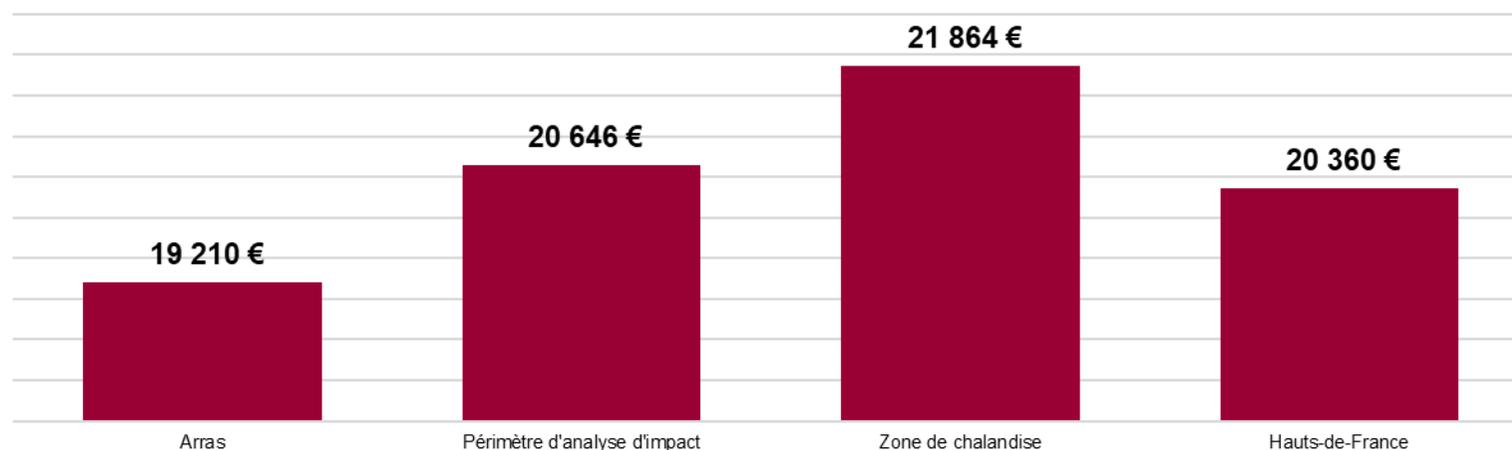
Les zones du projet (commune, périmètre de l'analyse impact, zone de chalandise et EPCI) concentrent des parts favorables de professions à plus fortes rémunérations, supérieures aux valeurs du département et de la région. Cela est une caractéristique de ce secteur structurant qui accueille un bassin économique important et favorise, par la même occasion, une concentration d'emplois qualifiés et des niveaux de revenus démontrant une capacité de pouvoir d'achat.

Ces critères soulignent également quelques différences dans la structure des ménages qui composent la zone de chalandise et leurs orientations. Il est donc important de préserver une diversité, tant dans l'offre que dans le positionnement des prix, pour répondre aux besoins de populations différentes par leurs attentes et leur pouvoir d'achat.

Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle



Revenu médian moyen



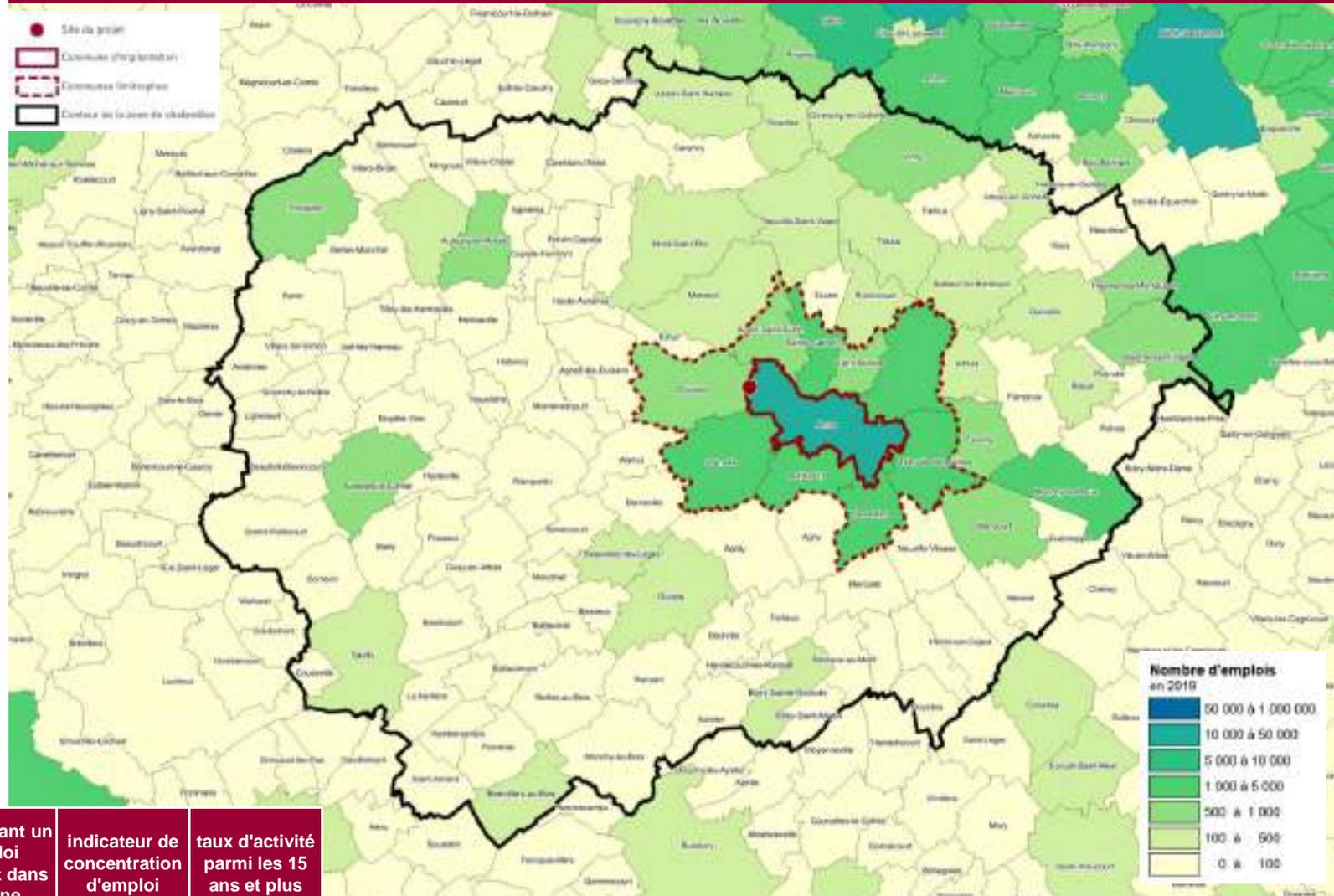
Source : Insee

Partie II

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

C. ANALYSE DES EMPLOIS ET DES FLUX GÉNÉRÉS PAR LE PROJET

La part des actifs occupés fait ressortir quelques distinctions. Les actifs se concentrent de manière presque identique sur l'ensemble des communes, sauf pour la commune d'Arras qui concentre un taux plus important de chômeurs. La répartition peut être liée au niveau de revenus, au choix de vie et à la capacité à se loger dans certaines communes en raison de la pression foncière et fiscale. Cependant, le point central d'activités reste le tissu urbain arrageois et ses communes limitrophes avec leurs zones d'activités, leurs zones commerciales et leurs administrations. De ce fait, l'ensemble des flux et la mobilité des actifs convergent vers la polarité d'Arras.



	Emplois dans la zone	actifs ayant un emploi résidant dans la zone	indicateur de concentration d'emploi	taux d'activité parmi les 15 ans et plus
Arras	33 022	15 690	210,5%	57,1%
Périmètre d'analyse d'impact	50 458	31 297	161,2%	56,0%
Zone de chalandise	67 220	63 091	106,5%	57,4%
Hauts-de-France	2 122 371	2 278 165	93,2%	56,1%

La très forte concentration des actifs sur la zone témoigne d'une absence d'impact du projet à induire des effets sur les flux actuels. En effet, les résidents du territoire travaillent sur la zone et sont peu volatiles, de fait la population habite et travaille dans la zone. Le projet n'aura donc aucun effet sur les flux existants et à venir.

Partie II

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

C. ANALYSE DES EMPLOIS ET DES FLUX GÉNÉRÉS PAR LE PROJET

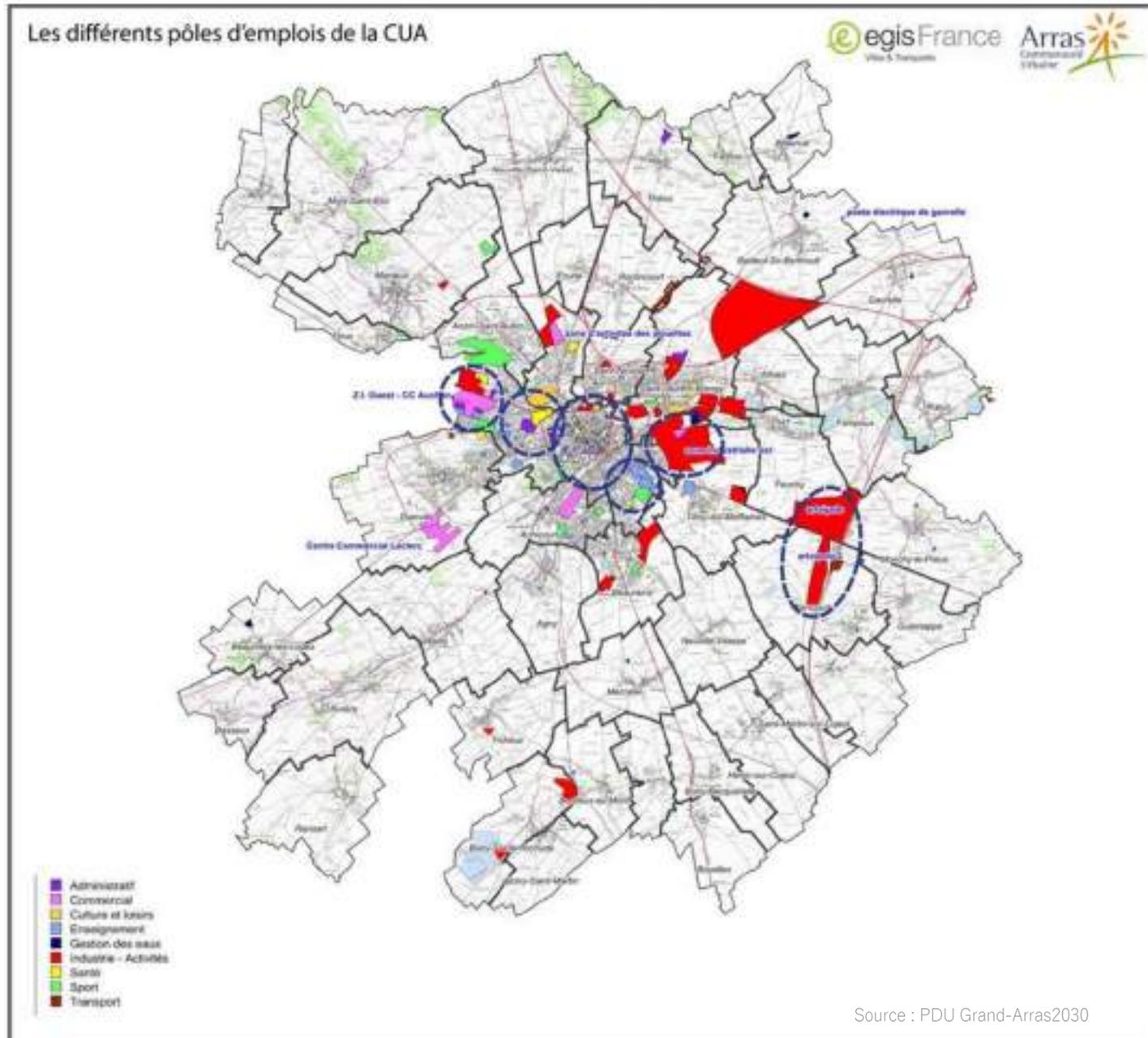
Les plus gros employeurs sur le territoire de la CUA sont des administrations et employeurs publics : le Conseil général (près de 4 000 emplois), le SDIS (près de 1 000 emplois), la ville d'Arras et le centre hospitalier (près de 2 000 emplois).

Dans le secteur privé, l'entreprise qui compte le plus d'employés est ENERSYS - avec 700 salariés, les autres structures ne dépassant pas 350 emplois.

En termes de localisation géographique, les zones d'emploi se situent principalement :

- le long des boulevards Nord-Est d'Arras : Centre Hospitalier, Conseil Général 62, Préfecture, Communauté Urbaine d'Arras, Caisse Primaire d'Assurance Maladie et Caisse d'Allocations Familiales. Ce secteur compte près de 7000 emplois ;
- sur la ZI Est, qui compte plus d'une centaine d'entreprises et 3 870 emplois (données CCI 2010) ;
- sur le secteur Ouest de la ville d'Arras, avec le parc des Bonnettes et la ZA Arras Ouest qui cumulent près de 2 000 emplois ;
- sur le site d'Artoipole (près de 2 100 emplois) ;
- au centre-ville d'Arras, qui concentre commerces, restaurants, équipements culturels et touristiques et l'université de l'Artois, située au sud de la gare (4 000 étudiants).

La réalisation du projet, sur un secteur central s'inscrivant comme un pôle commercial d'entrée ouest d'Arras est en relation avec les localisations d'actifs, leurs besoins ainsi que les effets liés aux flux de déplacement domicile/travail.



Partie II

Avec 134 employés, le magasin Leroy Merlin d'Arras est le troisième acteur du commerce les plus importants du territoire arrageois :

- Auchan Arras, 380 employés
- Leclerc Dainville, 235 employés
- Brico Dépôt Beaurains, 55 employés
- Gamm Vert Beaurains, 19 employés ...

On note par ailleurs que l'enseigne Leroy Merlin est le plus gros employeur parmi toutes les enseignes de bricolage dans le département du Pas-de-Calais avec une moyenne de 117 employés par magasin.

Nombre de magasins et d'employés par enseigne de bricolage dans le Pas-de-Calais

ENSEIGNES	Nb de magasins	Nb d'employés
BRICO CASH	2	38
BRICO DEPOT	5	296
BRICO E.LECLERC	1	19
BRICOMAN	2	123
BRICOMARCHE	5	57
BRICORAMA	1	17
CASTORAMA	1	120
LAPEYRE LA MAISON...	3	35
LEROY MERLIN	6	707
LES BRICONAUTES	3	21
MR.BRICOLAGE	5	42
WELDOM	3	43

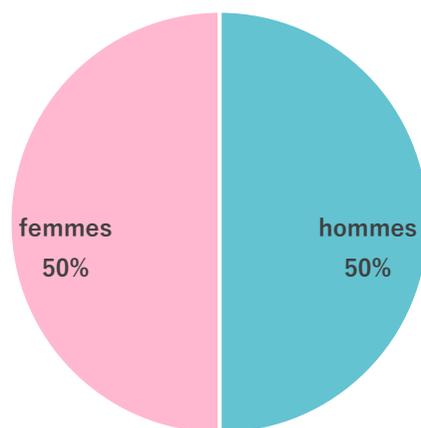
Source : LSA Expert

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

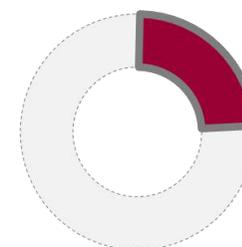
C. ANALYSE DES EMPLOIS ET DES FLUX GÉNÉRÉS PAR LE PROJET

	Emplois actuels en ETP	Emplois futurs en ETP	Emplois futurs en ETP
Magasin	126	+14	140
Cour de matériaux	8	+4	12
	134	+18	152

Répartition hommes/femmes dans le magasin Leroy Merlin d'Arras



7 collaborateurs ayant une Reconnaissance en qualité de Travailleur Handicapé



30 collaborateurs de plus de 50 ans

Partie II

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

D. SYNTHÈSE DES EFFETS SOCIODÉMOGRAPHIQUES

Tableau de synthèse des effets sociodémographiques

Analyse des effets sur les données sociodémographiques et l'emploi	Appréciation des effets			
	Critères	Défavorable	Neutre	Favorable
Le territoire bénéficie d'une croissance de population, avec respectivement +1,2 % et +3,1 % entre les derniers recensements, sur la zone de chalandise et la zone d'analyse d'impact. Les prévisions positives sur l'habitat et l'accompagnement de la croissance du territoire, avec 2617 logements autorisés en PC entre 2020 et 2022, permettent de conserver cette tendance sur la zone d'analyse d'impact (3928 sur la zone de chalandise).				X
Une zone dynamique démographiquement avec de nombreux ménages avec enfants (50%), rappelant que l'usage du véhicules pour les actes d'achats est en moyenne de 72 % pour les ménages français et de plus de 80 % dans les zones hors agglomération , le territoire de la zone de chalandise étant composé d'un coeur d'agglomération urbain très dense et d'une frange plus rurale.			X	
Des proportions de résidences principales importantes (68 294 résidences principales) et en croissance significative (+ 5901 résidences entre 2008 et 2019) avec davantage d'emménagements récents sur le périmètre d'analyse d'impact (39%) et surtout sur Arras (45%) en comparaison avec la région (31%). On compte aussi 62 % de propriétaires (vs 57% en région) et une large prédominance de logements individuels (71%) ; soit un territoire mieux disposé pour la consommation de produits d'aménagement de la maison.			X	
Des professions et catégories socioprofessionnelles à plus forte rémunération sur la zone de chalandise (PCS 3,4) 28 % (soit 4 points de plus que la moyenne de la région). On note aussi un niveau de revenus sur la zone de chalandise et la zone d'analyse d'impact plus élevé par rapport à la région (les revenus étant particulièrement élevés dans certaines communes telles que Anzin-Saint-Aubin, Dainville, Duisans, Sainte-Catherine ou Tilloy-les-Mofflaines).				X
Une concentration de l'emploi sur la zone qui varie entre les communes, mais qui marque selon, les déplacements domicile-travail, un ancrage important des actifs sur l'espace resserré de la zone d'analyse d'impact : Indicateurs de concentration d'emplois nettement supérieur à 100.				X
Les caractéristiques de la zone de chalandise, ainsi que de la zone d'analyse d'impact, confortent la réalisation de restructuration du site et du magasin Leroy Merlin d'Arras : La zone dispose d'une très dynamique de croissance de population, majoritairement active, disposant de niveaux de revenus confortables . Des ménages installés, et une forte part d'étudiants et de jeunes qui alimentent le territoire et les filières économiques présentes sur l'agglomération arrageoise. Des actifs travaillant sur la zone d'analyse d'impact ou à proximité et qui transitent quotidiennement sur le secteur. Au regard de ces éléments, la restructuration du magasin Leroy Merlin dans une zone regroupant les facteurs sociodémographiques et socioéconomiques énoncés précédemment permet de créer des interactions favorables aux EFFETS POSITIFS pour la zone d'analyse d'impact.				FAVORABLE

Partie II

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

E. ANALYSE DE L'OFFRE COMMERCIALE AU SEIN DE LA ZONE DE CHALANDISE

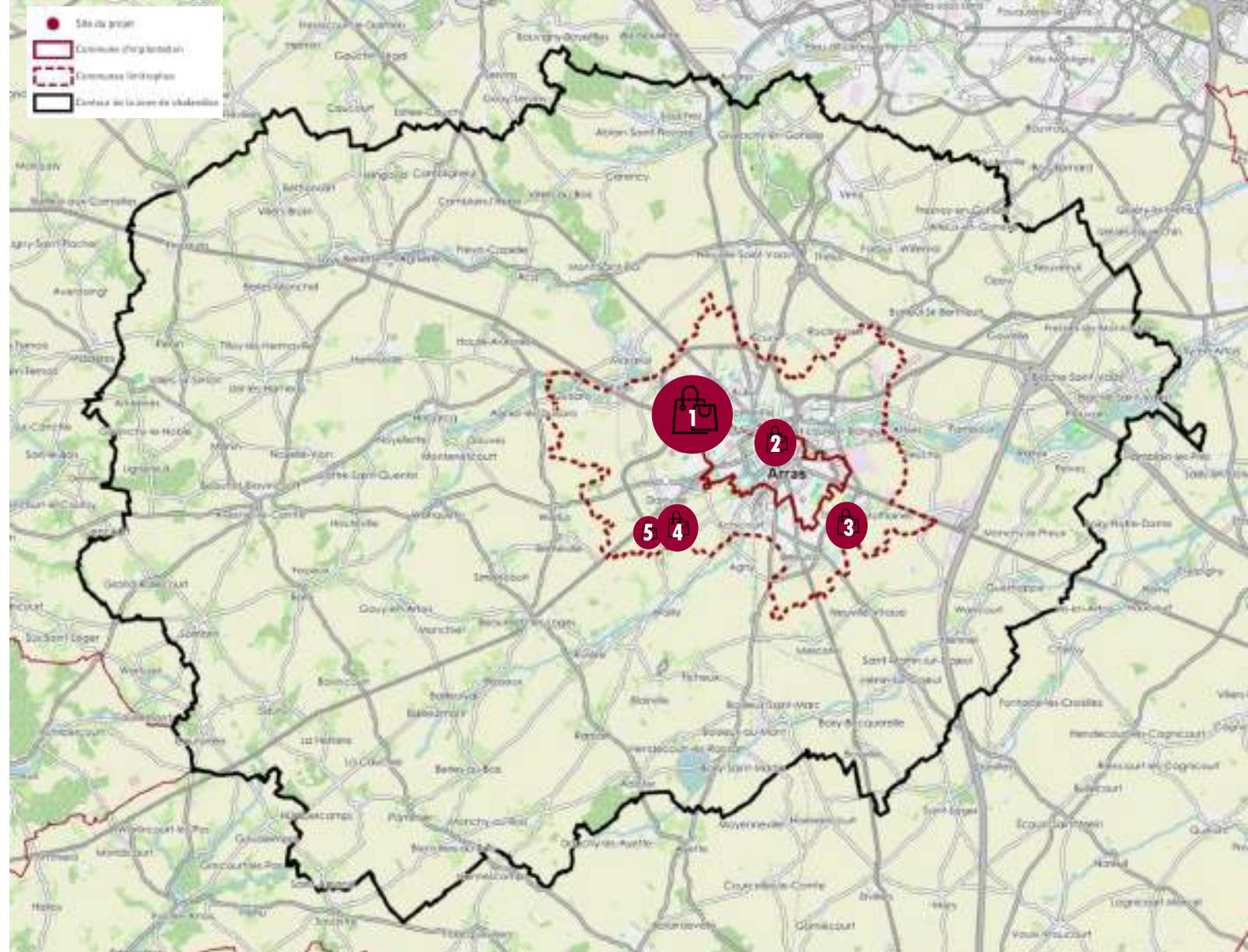
1) Les pôles commerciaux du territoire

La zone de chalandise intègre 4 pôles commerciaux structurants :

- Au Shopping Auchan Arras et Promenade d'Artois Duisans ;
- le centre-ville d'Arras ;
- Boréal Parc Beaurains ;
- Leclerc Dainville ;
- Leclerc Drive Dainville.

Si le pôle commercial constitué des entités Aushopping Arras et Promenade d'Artois Duisans a une vocation d'agglomération, celui de Boréal Parc Beaurains a une vocation de pôle complémentaire. Notons que le centre-ville d'Arras est considéré comme pôle dit de « Centre Ville ».

Le projet d'extension du magasin Leroy Merlin permettra de proposer une offre complémentaire de l'existant dans un secteur démographiquement dynamique.



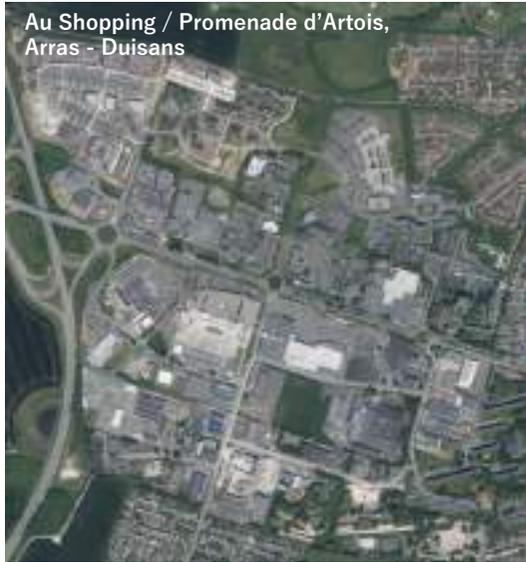
Partie II

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

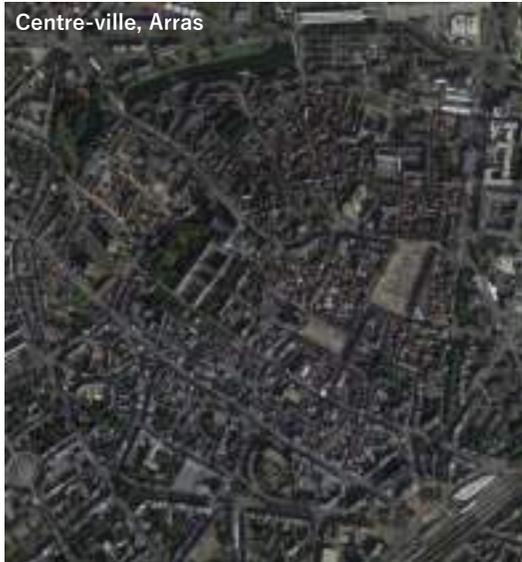
E. ANALYSE DE L'OFFRE COMMERCIALE AU SEIN DE LA ZONE DE CHALANDISE

1) Les pôles commerciaux du territoire

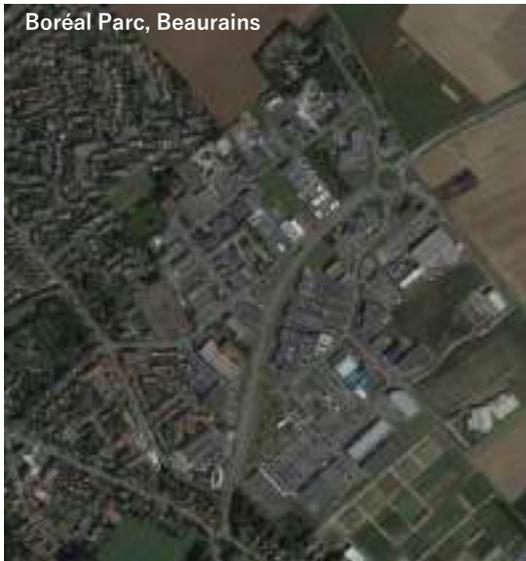
Au Shopping / Promenade d'Artois, Arras - Duisans



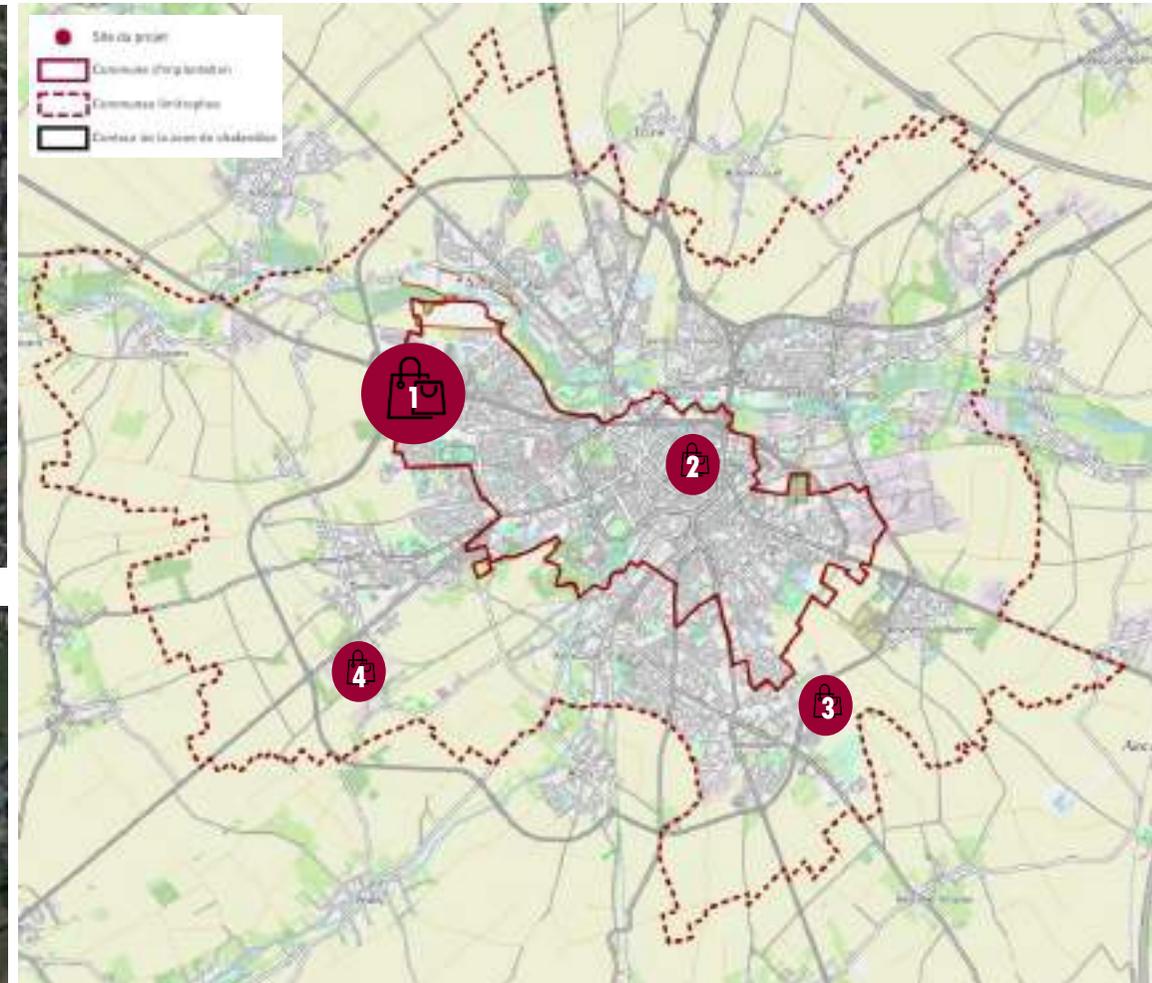
Centre-ville, Arras



Boréal Parc, Beaurains



E.Leclerc, Dainville



Partie II

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

E. ANALYSE DE L'OFFRE COMMERCIALE AU SEIN DE LA ZONE DE CHALANDISE

1) Les pôles commerciaux du territoire

Tableau de recensement de l'offre commerciale par polarité principale de la zone de chalandise et selon la nature de l'activité

➤ Le projet s'inscrit dans la zone commerciale d'Arras-Duisans qui compte 104 commerces.

➤ Il s'agit de la principale zone commerciale de la zone de chalandise.

➤ On y compte 29 commerces spécialisés en équipement de la maison soit une réelle complémentarité du projet avec ces commerces.

		Alimentaire		Equiperment de la maison		Equiperment de la personne		Culture-loisirs		Automobiles		Beauté Santé		
ARRAS-DUISANS Au Shopping Auchan Promenade d'Artois	Site du projet	Auchan	11 400 m ²	Leroy Merlin	10 500 m ²	Kiabi	1 832 m ²	Intersport	2 000 m ²	Norauto	NC	Nocibe	400 m ²	
		Lidl	1 421 m ²	Leroy Merlin (cour matériaux)	995 m ²	CCV	1 700 m ²	Decathlon	1 750 m ²	Feu Vert	NC	Optical Center	365 m ²	
		Auchan Drive	1 400 m ²	Gifi	2 190 m ²	C&A	1 600 m ²	Joueclub	1 000 m ²	Carglass	NC	Krys	150 m ²	
		Grand Frais	1 090 m ²	B&M	1 969 m ²	Besson	1 200 m ²	Smyths	850 m ²	Citroen	NC	Optic 2000	100 m ²	
		Supeco	1 000 m ²	Stokomani	1 700 m ²	Gemo	974 m ²	Maxi Zoo	580 m ²	Elephant Bleu	NC	Saint-Algue	NC	
		Boulangerie Louise	400 m ²	Saint-Maclou	1 500 m ²	Des Marques et Vous	900 m ²	Tom & Co	572 m ²	Soriano	NC	Pro Duo	NC	
		V&B	290 m ²	Boulangier	1 450 m ²	La Halle	836 m ²	Jour de Fête	500 m ²	Toyota	NC	Nouvel Hair	NC	
		Jeff de Bruges	NC	Darty	1 420 m ²	Chaussea	750 m ²	Micromania	90 m ²	123 Pare Brise	NC			
		La Cave d'Antoine	NC	But	1 100 m ²	Aubert	650 m ²	Basic Fit	NC					
				JYSK	1 000 m ²	Orchestra	600 m ²	Fitness Park	NC					
				Action	1 000 m ²	Armand Thierry Femme	410 m ²	Zombie Bike Concept	NC					
				L'Incrovable	1 000 m ²	Toscane	400 m ²	Crossfit LXII	NC					
				Poltronesofa	800 m ²	Dont'Call Me Jennyfer	200 m ²	Curves	NC					
				Maison de la Literie	600 m ²	Jules	200 m ²	Absolu Bike	NC					
				Socoo'c	500 m ²	Pimkie	200 m ²	Cash Piscines	NC					
				Ixina	500 m ²	Damart	196 m ²	Keep Cool	NC					
				4Murs	400 m ²	Darjeeling	120 m ²	Cahem	NC					
				Easy Cash	360 m ²	Millim	90 m ²	Les Jardins d'Oliviers	NC					
				Cuisine Schmidt	300 m ²	Parfois	90 m ²	Iron Body Fit	NC					
				Arthur Bonnet	300 m ²	Courir	90 m ²	Sport 2000	NC					
				Darty Cuisine	280 m ²	Peggy Sage	80 m ²	Giant	NC					
				Magik Dépôt	200 m ²	Tape à l'CEil	80 m ²	Animal Market	NC					
				Cuisines Références	200 m ²	Cleor	60 m ²							
				Bed & Box	NC	Destock Jeans	NC							
				Tissus des Ursules	NC	Favors	NC							
				Kiloutou	NC	La Mode en Large	NC							
				Armony	NC	Tribu Ethik	NC							
				Mister Menuiserie.com	NC	We Are..	NC							
				Home Sweet Home	NC	Benoit Stoven	NC							
		9 commerces		29 commerces		29 commerces		22 commerces		8 commerces		7 commerces		
BEAURAINS Parc Boréal	10 kilomètres 14 minutes	Market	3 770 m ²	Brico Dépôt	5 900 m ²	Chauss'Expo	600 m ²	Sport 2000	650 m ²			Krys	50 m ²	
		Boulangerie Louise	400 m ²	Gamm Vert Nature	5 500 m ²	Zeeman	280 m ²	Equi Day	NC					
				Centrakor	500 m ²	Espace Grande vente	NC							
				Gedibois	660 m ²									
				Art et Fenêtres	170 m ²									
				Action	800 m ²									
				LV Concept Cuisine	NC									
				Ami Pro (informatique)	NC									
				ID Parquet	NC									
				Boréal & Co	NC									
		2 commerces		10 commerces		3 commerces		2 commerces		0 commerces		1 commerce		
DAINVILLE Pôle Leclerc	4 kilomètres 7 minutes	E.Leclerc	6 826 m ²	Conforama	2 979 m ²	Cache Cache	124 m ²	Gamm Vert	4 108 m ²	Self Auto Wash	NC	Elsie Santé	400 m ²	
		Lidl	995 m ²	Centrakor	1 200 m ²	Cléor	75 m ²	Joueclub	889 m ²	Euromaster	NC	Générale d'Optique	200 m ²	
		Chocolat Vanille	NC	Action	800 m ²	Breal	68 m ²	JMT	250 m ²	123 pare Brise	NC	Atol	80 m ²	
		Thiriet	NC	Pro & Cie	300 m ²	Takko	NC	Veloland	NC	Europ Touring	NC	Krys Rocher	50 m ²	
		Van den Castele	NC	Lumiland	NC	Zeeman	NC	Sensassion Piscines	NC	Maxxess	NC	Pharmacie	NC	
		Beers & Co	NC	Toto	NC	Bébé 9	NC	De Fleurs en Fleurs	NC	Feu Vert	NC	Afflelou	NC	
		Marie Blachère	NC	Kubbe	NC	Hubert Boutique	NC	AquaFit	NC	Station-service	NC	Franck Provost	NC	
		Léonidas	NC			Emy	NC	Kodak Express	NC	Berger Loisirs Arras	NC			
								Presse Jeux	NC	Auto Distribution	NC			
		8 commerces		7 commerces		8 commerces		9 commerces		9 commerces		7 commerces		
DAINVILLE Pôle Leclerc Drive	6,5 kilomètres 7 minutes	Leclerc Drive	1 600 m ²	Monsieur Meuble	1 873 m ²									
				Crozatier	1 100 m ²									
				Grand Litier	320 m ²									
		1 commerce		3 commerces		0 commerce		0 commerce		0 commerce		0 commerce		

Sources : recensement Cabinet Nouveau Territoire, LSA Expert, base Nielsen

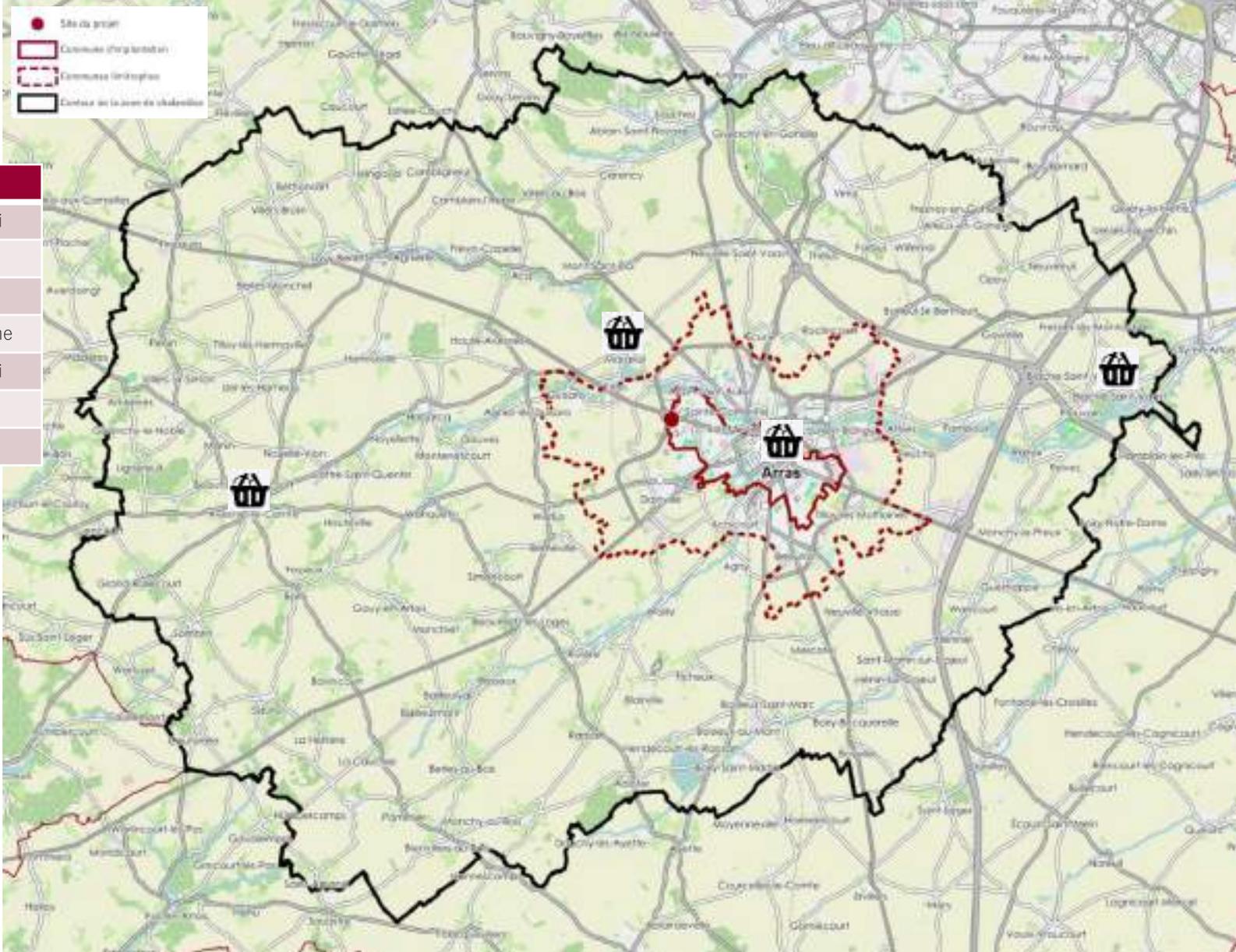
Partie II

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

E. ANALYSE DE L'OFFRE COMMERCIALE AU SEIN DE LA ZONE DE CHALANDISE

2) Les halles et les marchés non sédentaires de la zone de chalandise

La zone de chalandise comprend 4 communes proposant un marché non sédentaire.



Villes	Lieu	Jour
Arras	Place des héros	Mercredi
Arras	Place Lanvin	Jeudi
Arras	Place des héros	Samedi
Arras	Place Paul Verlaine	Dimanche
Avesnes-le-Comte		Mercredi
Biache-Saint-Vaast		Jeudi
Maroeuil		Jeudi

Ces marchés sédentaires proposent essentiellement des produits locaux (alimentaires notamment), de producteurs. Le marché le plus important est celui du samedi matin sur la place des Héros à Arras, qui rassemble plus de 120 étals et exerce une emprise au-delà de l'agglomération.

L'offre en bricolage est peu développée dans ces marchés qui ne sont donc pas concernés par le projet.

Source : <http://www.foires-marches.fr/62%20PAS%20DE%20CALAIS.html>

Partie II

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

E. ANALYSE DE L'OFFRE COMMERCIALE AU SEIN DE LA ZONE DE CHALANDISE

3) Évaluation de l'offre concernée par le projet

Bricolage-matériaux

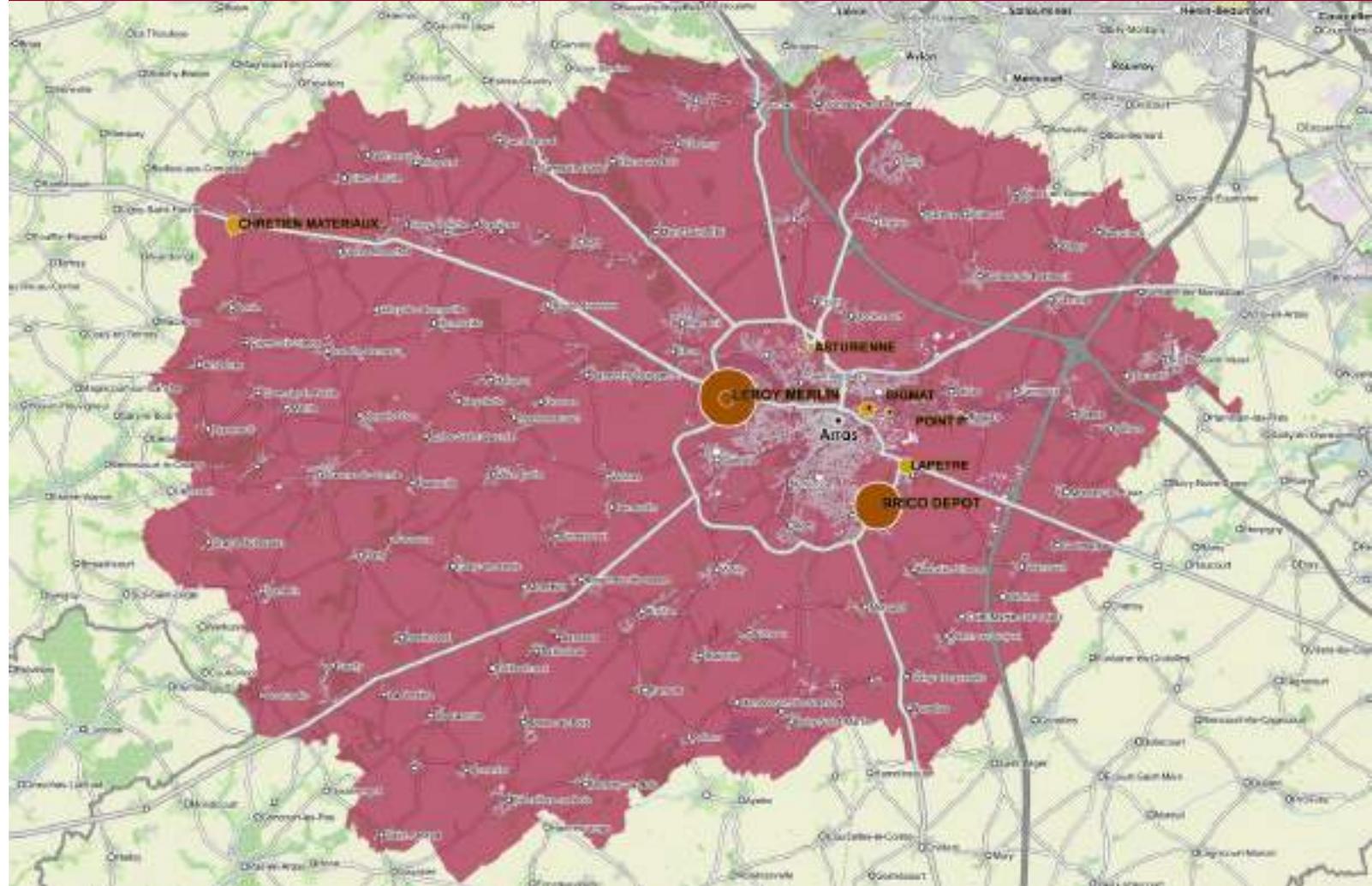
On recense 3 grandes surfaces spécialisées en bricolage dont les 2 magasins Leroy Merlin d'Arras.

Le troisième est l'enseigne Brico Dépôt implantée dans le Parc Boréal à Beaurains qui est aujourd'hui la seule à proposer un service « Drive », concerné par la présente analyse d'impact.

Il s'agit néanmoins d'un magasin au concept très différent avec une offre davantage « matériaux » et ciblant aussi la clientèle de professionnels. Leroy Merlin se démarque en misant sur la mise en scène des produits d'aménagement de l'habitat.

On recense par ailleurs 6 commerces de matériaux de construction (Point P, Lapeyre, Bigmat.ou même Asturienne spécialisée en toiture). A l'instar de l'enseigne Brico Dépôt ces commerces ciblent en priorité la clientèle de professionnels.

- 2 magasins dans la commune d'implantation (Leroy Merlin),
- 5 autres dans le périmètre d'analyse d'impact (à Beaurains, Saint-Laurent-Blangy, Sainte-Catherine, Tilloy les Mofflaines),
- 1 seul autre dans le reste de la zone de chalandise (Chrétien Matériaux à Tincques).



Partie II

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

E. ANALYSE DE L'OFFRE COMMERCIALE AU SEIN DE LA ZONE DE CHALANDISE

3) Évaluation de l'offre concernée par le projet



Brico Dépôt, Beaurains



Drive Brico Dépôt, Beaurains



Point P, Saint-Laurent-Blangy



BigMat, Saint-Laurent-Blangy



Lapeyre, Tilloy-lès-Mofflaines



Asturienne, Sainte-Catherine

Partie II

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

E. ANALYSE DE L'OFFRE COMMERCIALE AU SEIN DE LA ZONE DE CHALANDISE

3) Évaluation de l'offre concernée par le projet

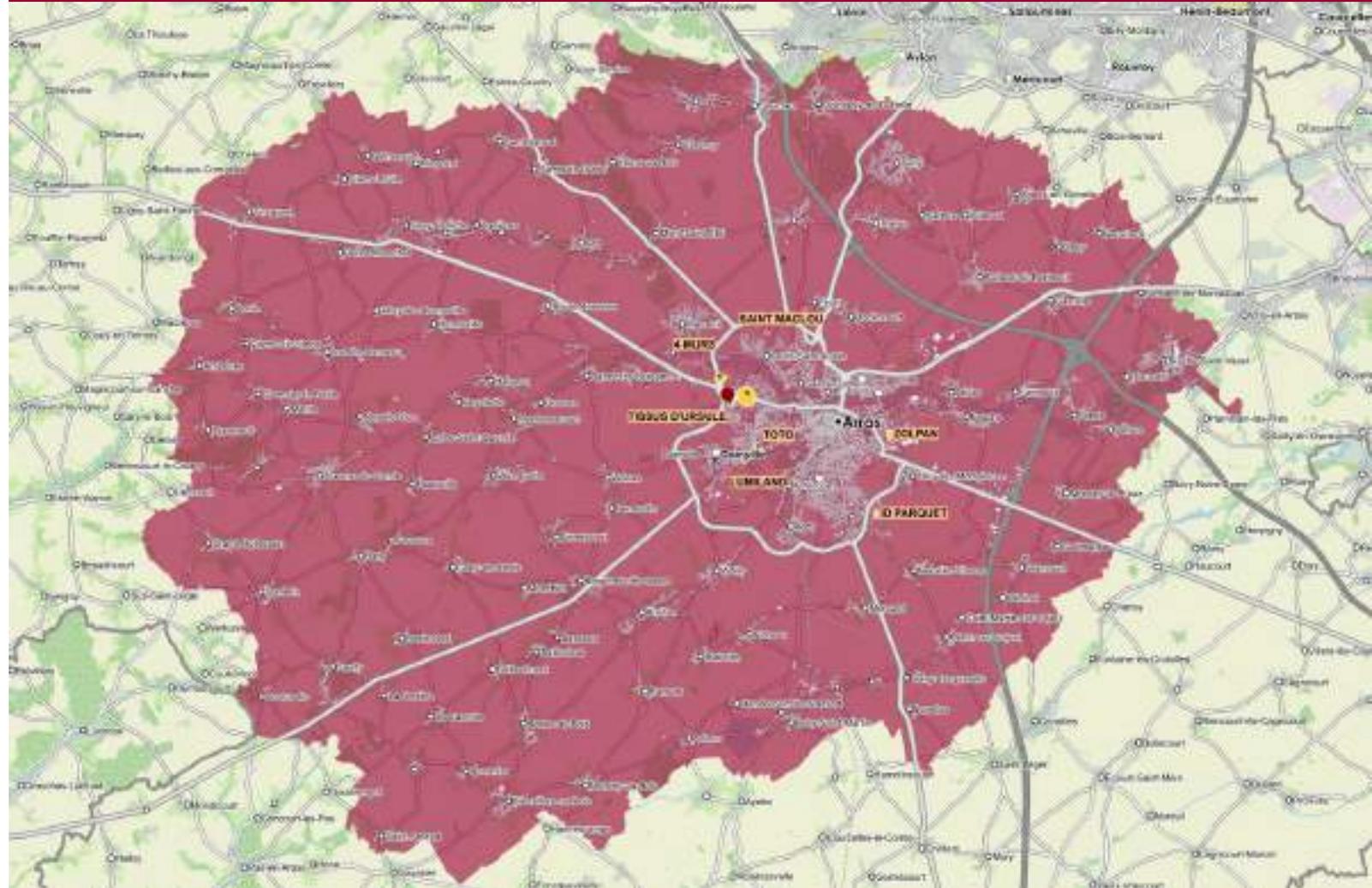
Revêtements / luminaires

On recense 6 enseignes de revêtements de sols et murs et 1 enseigne de luminaires.

Ces commerces sont concernés par l'offre de certains rayons du magasin Leroy Merlin, néanmoins ils seront peu impactés par le projet dans la mesure où l'offre en revêtement de sols et murs ou en luminaires ne sera pas modifiée.

On peut au contraire mettre en avant leur complémentarité qui est plutôt bénéfique pour leur attractivité, surtout pour les 4 magasins implantés sur la zone commerciale Arras – Duisans (4Murs, Tissus d'Ursule, Saint-Maclou).

- 3 magasins dans la commune d'implantation (2 implantés dans la zone commerciale Auchan),
- 4 autres dans le périmètre d'analyse d'impact (à Duisans, Beaurais et Dainville),
- Aucun seul autre dans le reste de la zone de chalandise.



Partie II

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

E. ANALYSE DE L'OFFRE COMMERCIALE AU SEIN DE LA ZONE DE CHALANDISE

3) Évaluation de l'offre concernée par le projet



Saint-Maclou, Arras



4 Murs, Duisans



ID Parquet, Beaurains



Lumiland, Dainville



Tissus des Ursules, Arras



Toto, Dainville



Zolpan, Arras

Partie II

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

E. ANALYSE DE L'OFFRE COMMERCIALE AU SEIN DE LA ZONE DE CHALANDISE

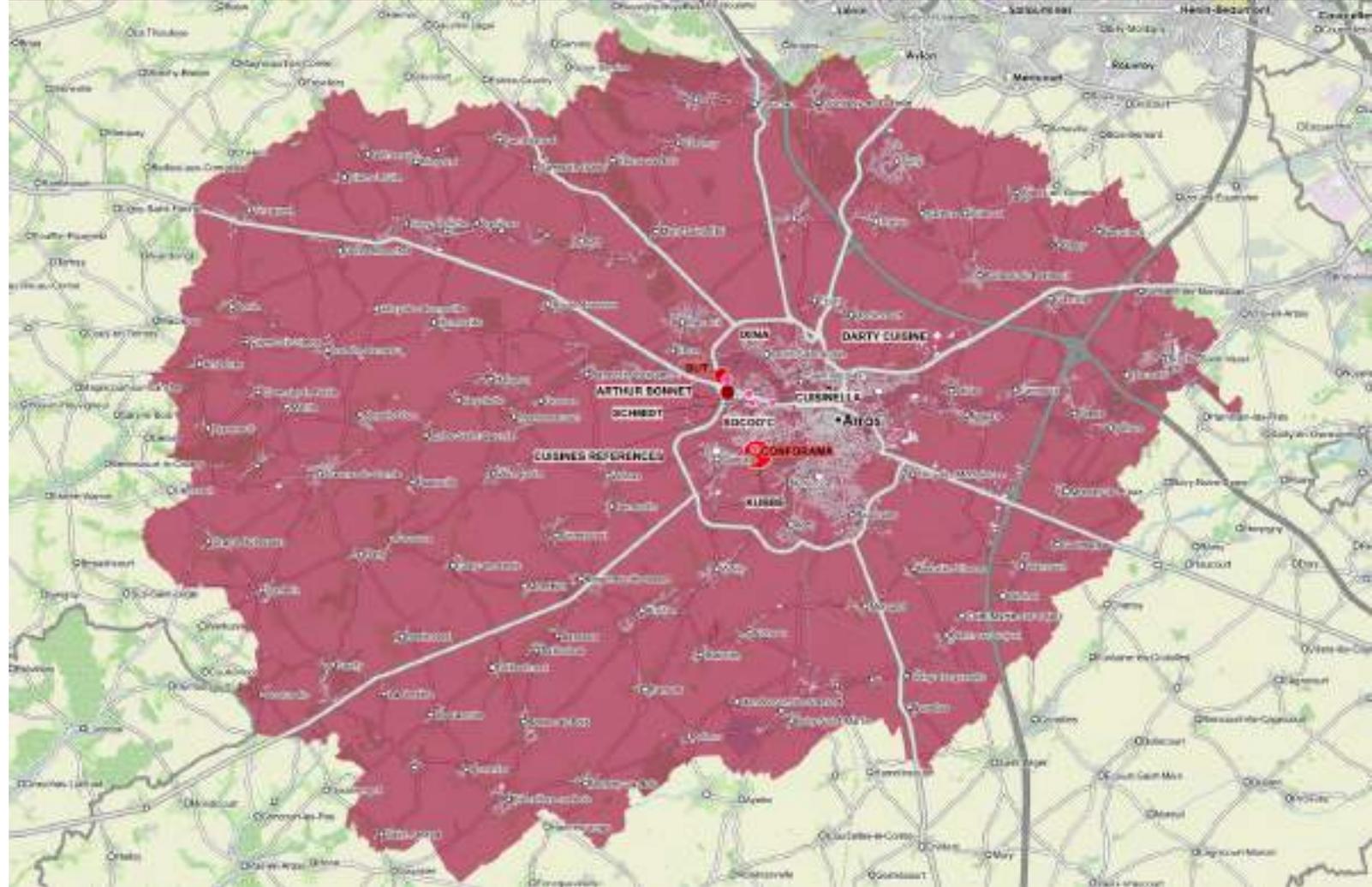
3) Évaluation de l'offre concernée par le projet

Meubles / Cuisiniste

On recense 2 enseignes de meuble qui disposent d'une offre en cuisines (Conforama et But) et 8 cuisinistes à enseignes de notoriété (Ixina, Cuisinella, Socoo'c...).

Ces commerces sont concernés car l'enseigne Leroy Merlin propose un rayon cuisine / salle de bain. Néanmoins, la gamme de ces rayons repositionnés dans le magasin, ne sera pas développée.

projet du magasin Leroy Merlin dont l'offre est développée dans le second point de vente.



Partie II

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

E. ANALYSE DE L'OFFRE COMMERCIALE AU SEIN DE LA ZONE DE CHALANDISE

3) Évaluation de l'offre concernée par le projet



Cuisine Schmidt et Cuisine références, Arras



Armony et Socooc, Arras



Conforama, Dainville



But, Dainville



Arthur Bonnet, Arras



Kubbe, Dainville



Darty Cuisine, Arras



Cuisinella, Arras

Partie II

3) Évaluation de l'offre concernée par le projet

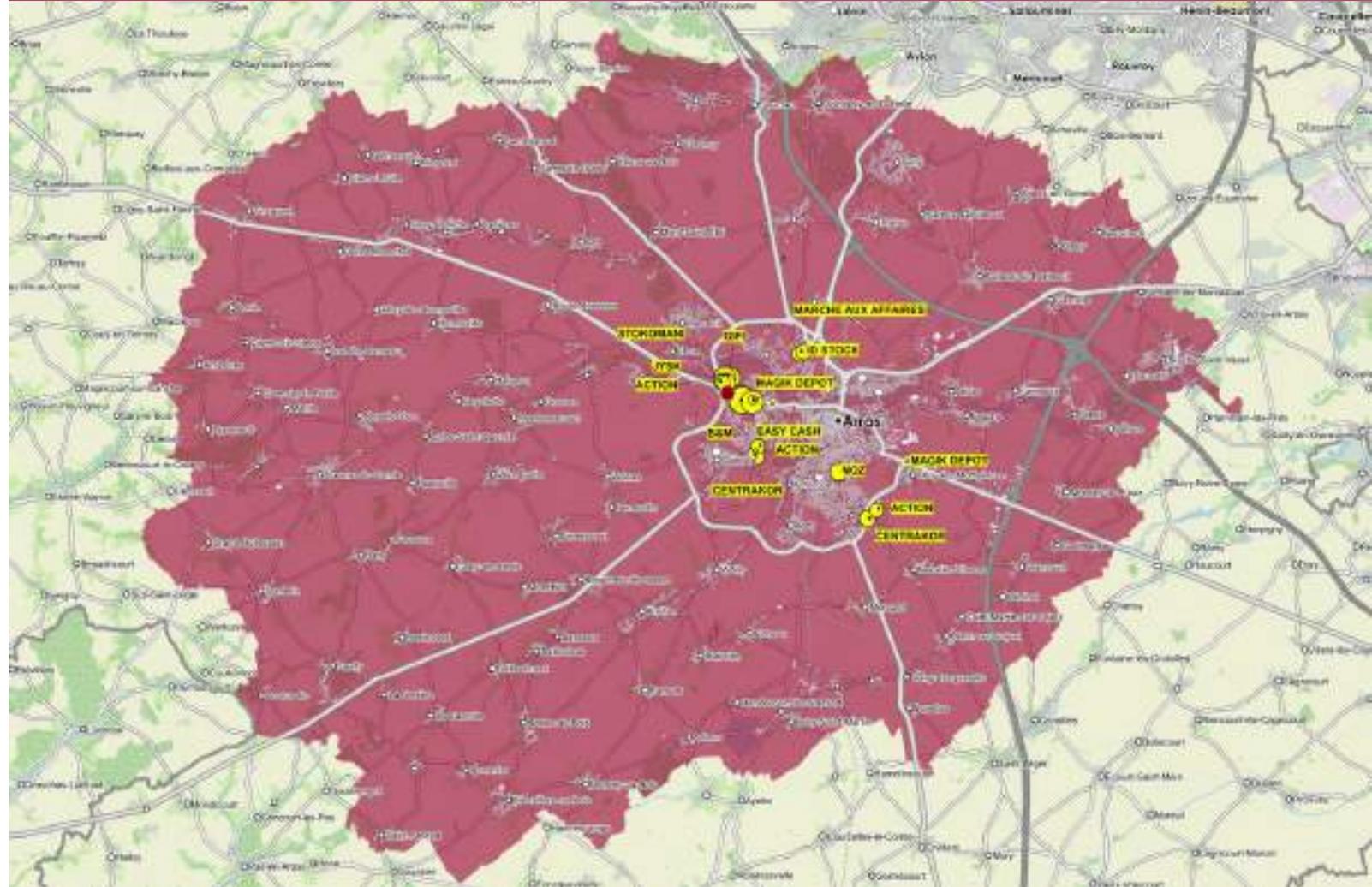
Discounters non alimentaires

On recense 15 discounters de type solderie qui ne sont que partiellement concernés par le projet du magasin Leroy Merlin.

Ces commerces proposent quelques produits basiques de bricolage mais ne sont pas des spécialistes (pas la même gamme, ni la même profondeur de gamme et ni le conseil / service d'un magasin spécialisé).

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

E. ANALYSE DE L'OFFRE COMMERCIALE AU SEIN DE LA ZONE DE CHALANDISE



Partie II

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

E. ANALYSE DE L'OFFRE COMMERCIALE AU SEIN DE LA ZONE DE CHALANDISE

3) Évaluation de l'offre concernée par le projet



L'Incroyable, Duisans



Jysk, Duisans



Magik Dépôt, Arras



B&M, Arras



Gifi, Duisans



Stokomani, Duisans



Action, Dainville



Centrakor, Dainville



Action, Duisans



Easy Cash, Arras



Marché Aux Affaires, Sainte-Catherine



ID Stock, Sainte-Catherine

Partie II

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

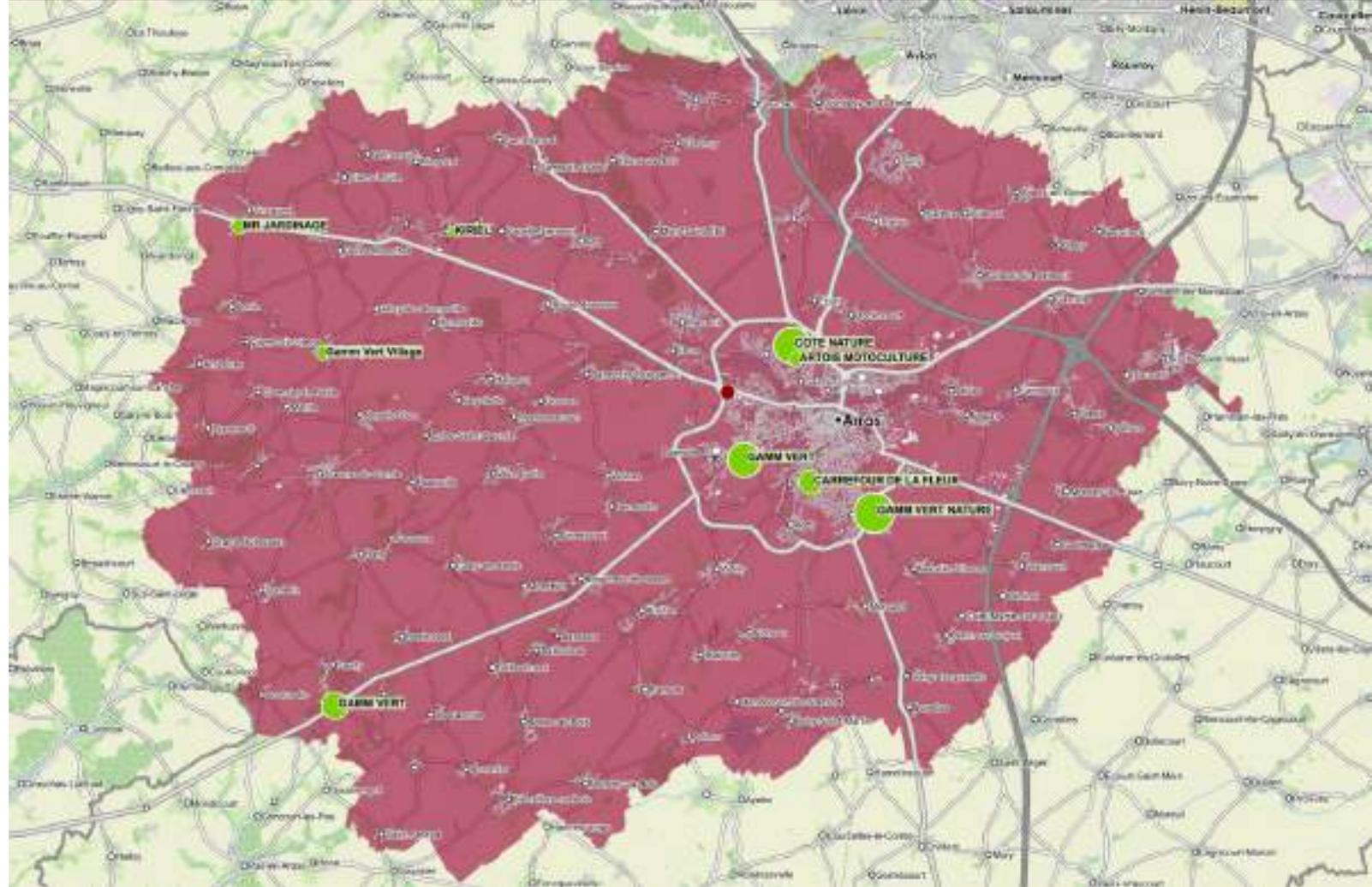
E. ANALYSE DE L'OFFRE COMMERCIALE AU SEIN DE LA ZONE DE CHALANDISE

3) Évaluation de l'offre concernée par le projet

Jardineries – libre service agricole

On recense 9 discounters de type solderie qui ne sont que partiellement concernés par le projet du magasin Leroy Merlin.

Ces commerces proposent quelques produits basiques de bricolage mais ne sont pas des spécialistes (pas la même gamme, ni la même profondeur de gamme et ni le conseil / service d'un magasin spécialisé).



Partie II

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

E. ANALYSE DE L'OFFRE COMMERCIALE AU SEIN DE LA ZONE DE CHALANDISE

3) Évaluation de l'offre concernée par le projet



Côté Nature, Sainte-Catherine



Artois Motoculture, Sainte-Catherine



Gamm Vert, Saulty



Mr Jardinage, Tincques



Gamm Vert, Dainville



Gamm Vert Nature, Beaurains



Le Carrefour de la Fleur, Arras



Gamm Vert, Izel-lès-Hameau

Partie II

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

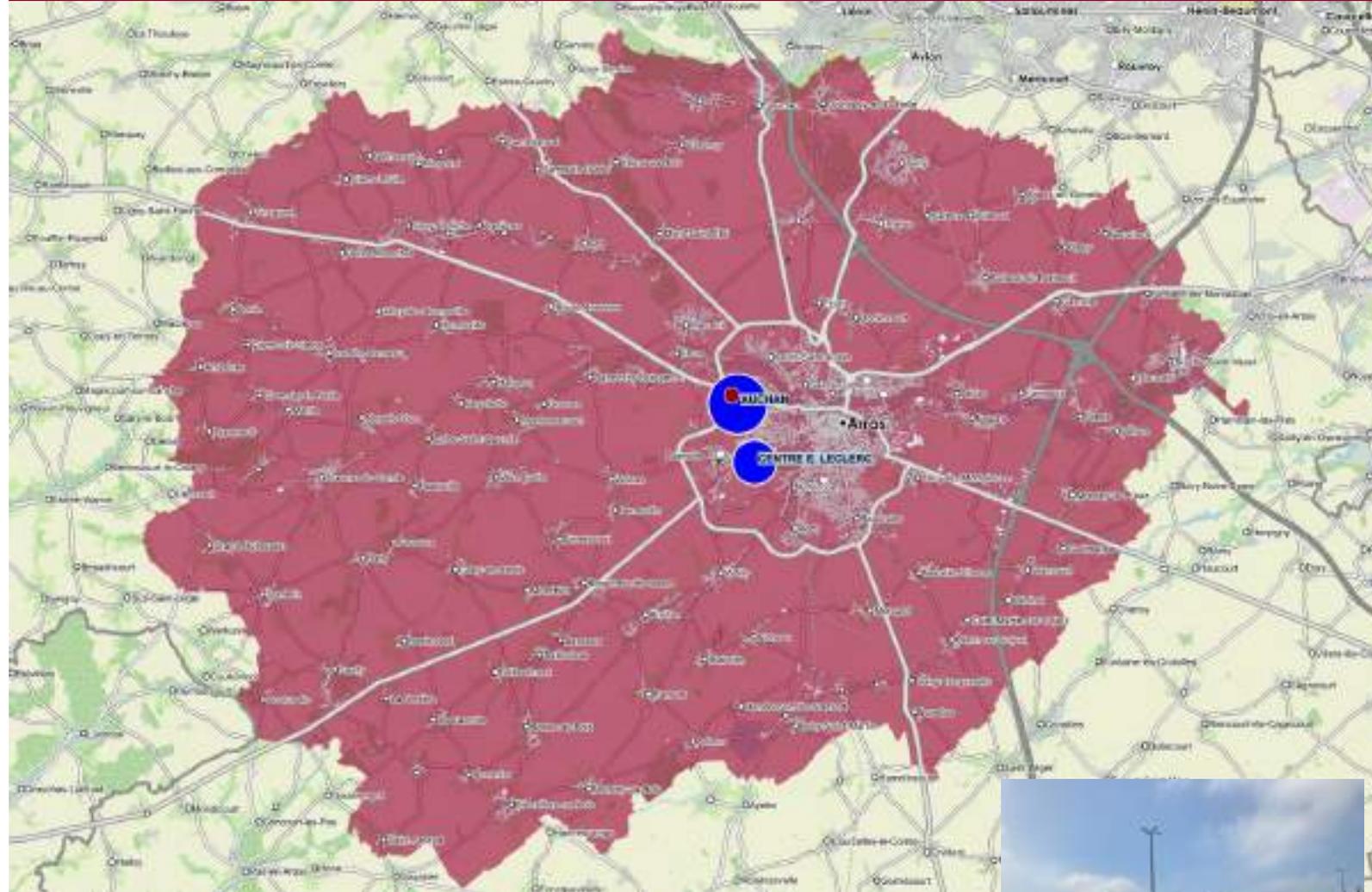
E. ANALYSE DE L'OFFRE COMMERCIALE AU SEIN DE LA ZONE DE CHALANDISE

3) Évaluation de l'offre concernée par le projet

Hypermarchés (+5000 m²)

On recense 2 hypermarchés de plus de 5000 m² pouvant donc proposer une offre saisonnière en bricolage-jardinage.

Néanmoins, il s'agit d'une offre basique en outillage, quincaillerie. Ils seront peu voire pas du tout impactés par le projet de restructuration du Leroy Merlin.



Sources : base Nielsen

Partie II

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

E. ANALYSE DE L'OFFRE COMMERCIALE AU SEIN DE LA ZONE DE CHALANDISE

▪ Les commerces de 300 m²

*	Enseigne	Adresse	Ville	Surface de vente	Projet
---	----------	---------	-------	------------------	--------

Bricolage

1	Leroy Merlin	Zone Arras-Duisans	Arras	10 500 m ²	
1	Leroy Merlin (cour matériaux)	Zone Arras-Duisans	Arras	995 m ²	
2	Brico Dépôt	Parc Boréal	Beaurains	5 900 m ²	

Matériaux

2	Bigmat	rue des Rosati	Saint-Laurent-Blangy	1 000 m ²	
2	Lapeyre	Rte de Cambrai	Tilloy-lès-Mofflaines	950 m ²	
2	Gedibois	Parc Boréal	Beaurains	660 m ²	
2	Asturienne	rue de Lens	Sainte-Catherine	320 m ²	
2	Point P	av de l'Hermitage	Saint-Laurent-Blangy	200 m ²	
3	Chrétien Matériaux	rte Nationale 39	Tincques	1 200 m ²	

Revêtements sols et murs

1	Saint-Maclou	Zone Arras-Duisans	Arras	1 500 m ²	
2	4Murs	Zone Arras-Duisans	Duisans	400 m ²	
1	Zolpan	av d'Immercourt	Arras	300 m ²	
2	ID Parquet	Parc Boréal	Beaurains	NC	
2	Toto	Pôle Leclerc	Dainville	NC	
1	Tissus des Ursules	Zone Arras-Duisans	Arras	NC	

Luminaire

2	Lumiland	Pôle Leclerc	Dainville	NC	
---	----------	--------------	-----------	----	--

Partie II

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

E. ANALYSE DE L'OFFRE COMMERCIALE AU SEIN DE LA ZONE DE CHALANDISE

▪ Les commerces de 300 m²

*	Enseigne	Adresse	Ville	Surface de vente	Projet
---	----------	---------	-------	------------------	--------

Meubles (avec offre en cuisine)

2	Conforama	Pôle Leclerc	Dainville	2 979 m ²	
2	But	Zone Arras-Duisans	Duisans	1 100 m ²	

Cuisinistes

1	Socoo'c	Zone Arras-Duisans	Arras	500 m ²	
2	Ixina	Zone Arras-Duisans	Duisans	500 m ²	
1	Cuisinella	av Winston Churchill	Arras	320 m ²	
1	Cuisine Schmidt	Zone Arras-Duisans	Arras	300 m ²	
1	Arthur Bonnet	Zone Arras-Duisans	Arras	300 m ²	
1	Darty Cuisine	Zone Arras-Duisans	Arras	280 m ²	
1	Cuisines Références	Zone Arras-Duisans	Arras	200 m ²	
2	Kubbe	Pôle Leclerc	Dainville	NC	

Jardineries/libres-services-agricoles

1	Gamm Vert Nature	Parc Boréal	Beaurains	5 500 m ²	
2	Côté Nature	Rte de Béthune	Sainte-Catherine	4 612 m ²	
3	Gamm Vert	Pôle Leclerc	Dainville	4 108 m ²	
4	Gamm Vert	rte Nationale	Saulty	2 620 m ²	
5	Carrefour de la Fleur	rue du 19 mars	Achicourt	2 115 m ²	
6	Mr. Jardinage	Les 28	Tncques	970 m ²	
7	Gamm vert Village	rue de Villers	Izel-lès-Hameau	884 m ²	
8	Kiriël	rue Emile Delombre	Aubigny en Artois	290 m ²	

Partie II

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

E. ANALYSE DE L'OFFRE COMMERCIALE AU SEIN DE LA ZONE DE CHALANDISE

▪ Les commerces de 300 m²

*	Enseigne	Adresse	Ville	Surface de vente	Projet
Discounters non alimentaire					
1	B&M	Zone Arras-Duisans	Arras	1 969 m ²	
1	Magik Dépôt	Zone Arras-Duisans	Arras	1 899 m ²	
1	Easy Cash	Zone Arras-Duisans	Arras	360 m ²	
2	Gifi	Zone Arras-Duisans	Duisans	2 190 m ²	
2	Stokomani	Zone Arras-Duisans	Duisans	1 700 m ²	
2	Centrakor	Pôle Leclerc	Dainville	1 200 m ²	
2	Marché aux Affaires	Rte de Béthune	Sainte-Catherine	1 000 m ²	
2	JYSK	Zone Arras-Duisans	Duisans	1 000 m ²	
2	Action	Zone Arras-Duisans	Duisans	1 000 m ²	
2	L'Incroyable	Zone Arras-Duisans	Duisans	1 000 m ²	
2	Noz	rte de Bapeaume	Achicourt	900 m ²	
2	Action	Parc Boréal	Beaurains	800 m ²	
2	Action	Pôle Leclerc	Dainville	800 m ²	
2	Centrakor	Parc Boréal	Beaurains	500 m ²	
2	Id Stock	Rte de Béthune	Sainte-Catherine		

*	Enseigne	Adresse	Ville	Surface de vente	Projet
Hypermarchés (+5000 m²)					
1	Auchan	Au Shopping d'arras	Arras	11 400 m ²	
2	Centre E. Leclerc		Dainville	6 431 m ²	

Partie II

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

F. ANALYSE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DES CENTRES-VILLES

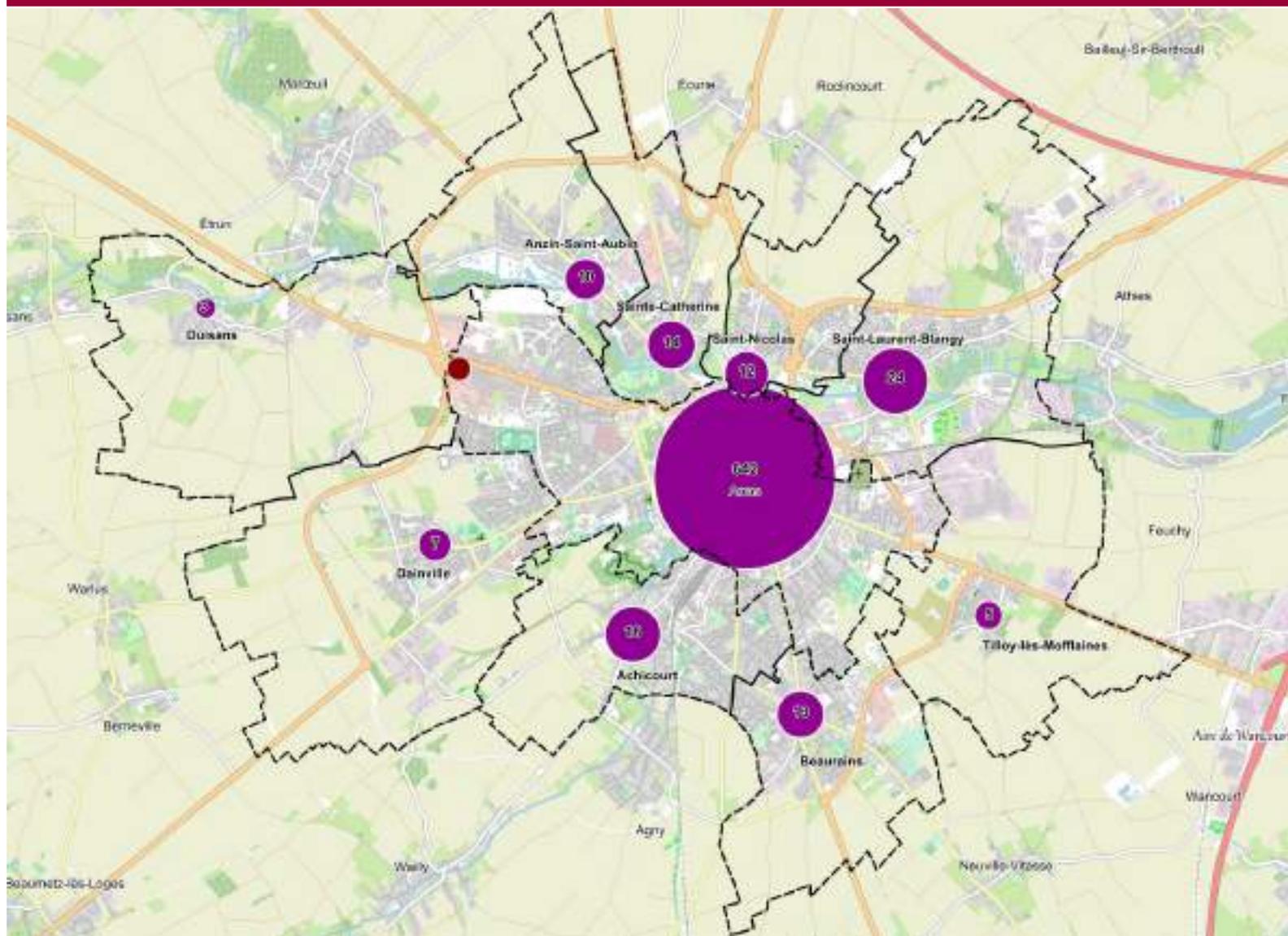
1) Le poids des centres-villes du périmètre d'analyse d'impact

Le magasin Leroy Merlin se trouve à plus de 5 minutes de tous les centres-villes du périmètre d'analyse d'impact.

Les centres-villes les plus proches sont à 6 minutes (Anzin-Saint-Aubin et à Duisans).

Concernant la commune d'implantation (Arras), son centre-ville se trouve à 10 minutes. Il s'agit de la principale polarité de centre-ville avec 633 cellules.

	Nb de cellules *	Distance par rapport au projet	
		km	temps
Achicourt	18	7	12 min.
Anzin-Saint-Aubin	10	3	6 min.
Arras	633	4,5	10 min.
Beaurains	13	13	14 min.
Dainville	7	4,3	8 min.
Duisans	3	3,6	6 min.
Sainte-Catherine	14	5,1	8 min.
Saint-Laurent-Blangy	25	6,3	12 min.
Saint-Nicolas	12	4,6	8 min.
Tilloy-lès-Mofflaines	5	8,9	14 min.



Partie II

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

F. ANALYSE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DES CENTRES-VILLES

2) Analyse de l'offre par commune

Arras

Depuis 10 ans, la ville a lancé un programme de reconquête de son patrimoine qui s'est traduit par la réhabilitation de façades historiques et de monuments emblématiques (casino, théâtre, place des Héros, beffroi). Le schéma de circulation a été repensé, avec la piétonisation de la place des Héros, l'installation de pistes cyclables, la mise en scène des entrées de ville.

Aujourd'hui, le centre-ville d'Arras compte plus de 600 commerçants, 5 marchés de plein-air hebdomadaires dont celui du samedi matin (l'un des plus importants de la région Hauts-de-France),

L'ensemble du secteur centre d'Arras rassemble sur les axes secondaires et diffus près de 600 activités commerciales. Nous identifions quelques secteurs afin de démontrer le rôle structurant de ce secteur marchand.

D'après une étude réalisée par l'association Villes de France, Arras se positionne en 4^{ème} place des centres-villes les plus attractifs de France (en tête des communes des Hauts-de-France). Ainsi, depuis le mois de mars 2020, le centre-ville compte 1,75 million de passages mensuels moyens. La Ville a même préservé 76% de son flux par rapport à la période pré-Covid.

Source: https://actu.fr/hauts-de-france/arras_62041/arras-elue-quatrieme-au-classement-des-centres-villes-les-plus-attractifs-de-france_40421293.html



 Périmètre marchand identifié

Partie II

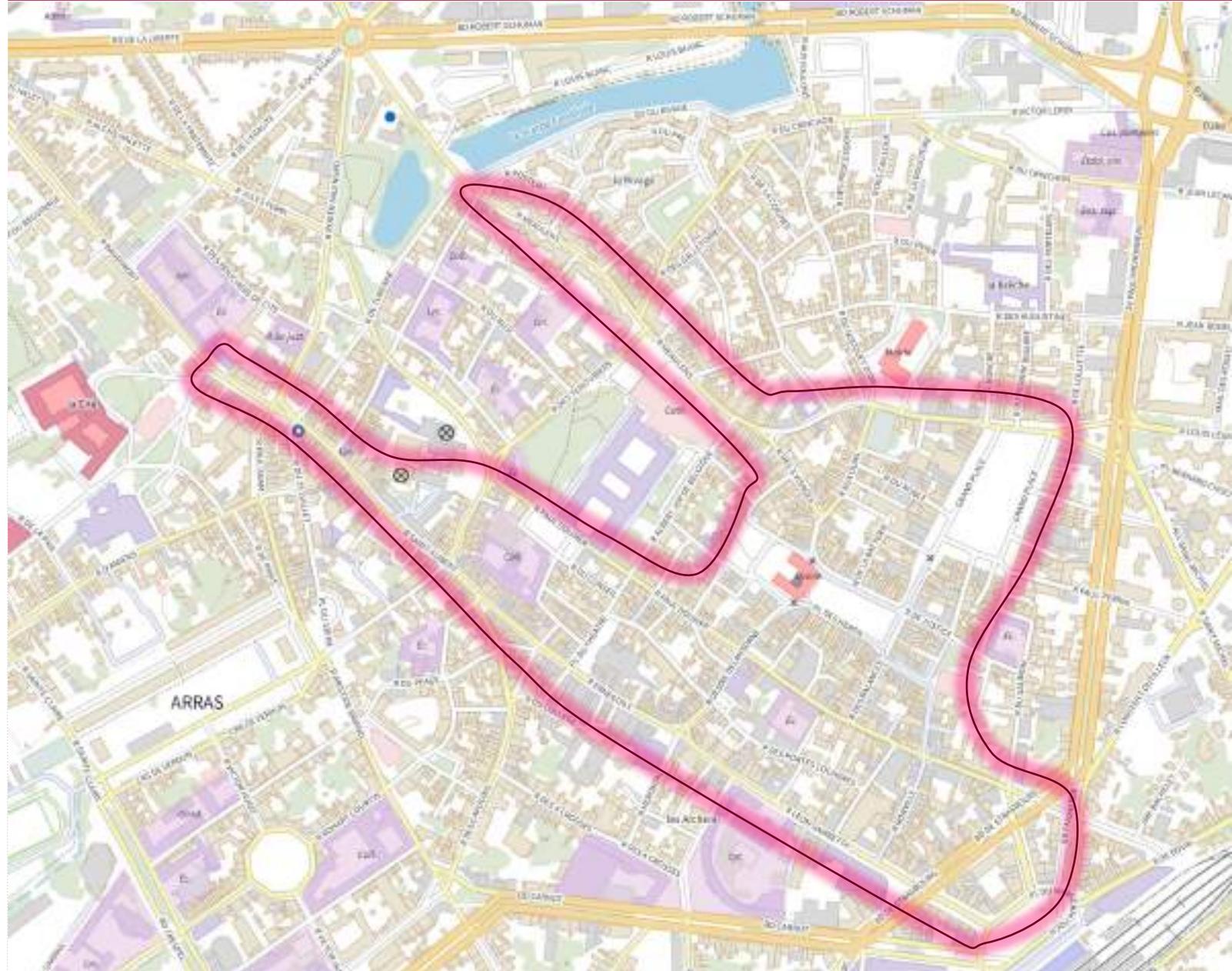
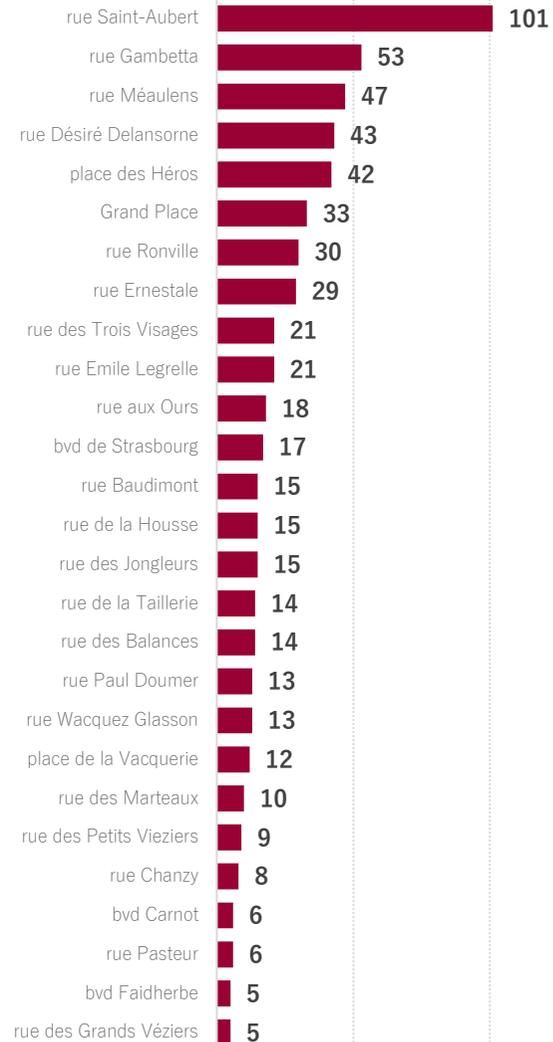
Informations relatives à la zone de chalandise et à l'environnement du projet

F. ANALYSE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DES CENTRES-VILLES

2) Analyse de l'offre par commune

Arras

Nombre de cellules par rue
(celles de +5 cellules)



 Périmètre marchand identifié

Partie II

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

F. ANALYSE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DES CENTRES-VILLES

2) Analyse de l'offre par commune

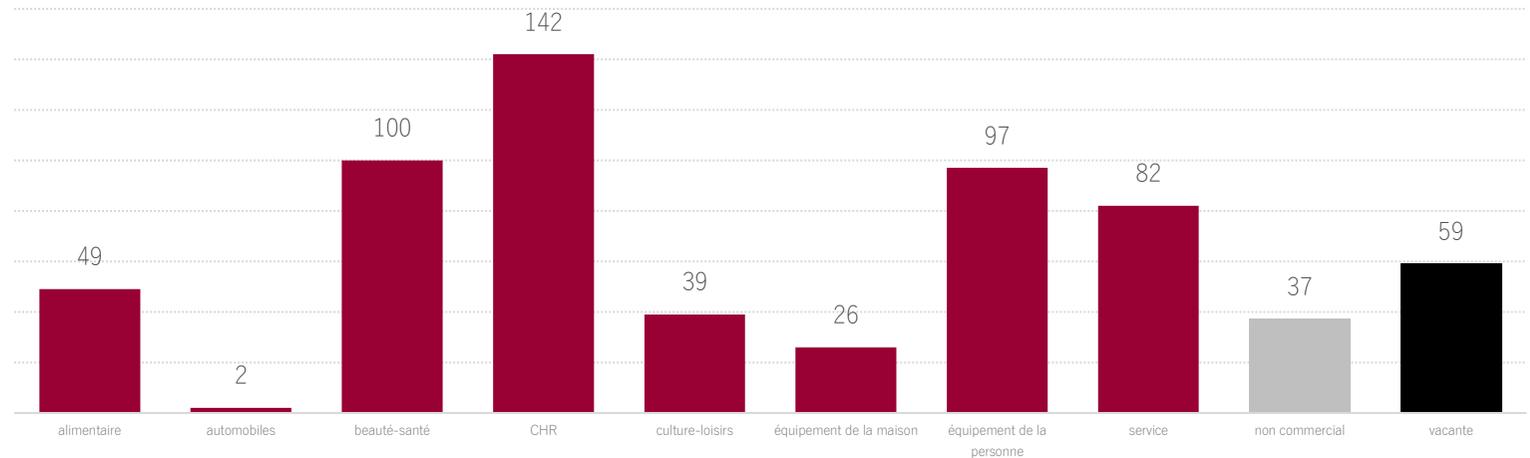
Arras

L'offre commerciale est relativement bien équilibrée en terme de diversité des activités. On note néanmoins on relève une part importante de cafés et restaurants.

Les commerces d'équipement et de soins à la personne sont également particulièrement présents ; ils représentent plus d'un tiers de l'offre.

Population	Logements	Taux de résidences touristiques	Niveau de revenu	Taux de logements vacants	Nb de cellules *	Vacance commerciale
42 337 hab.	21 146 log.	2%	22 027 €	9%	633	9,3%

Nombre de cellules par activité



Taux d'enseignes nationales



Sur les 8 secteurs d'activités commerciales, la part des enseignes nationales atteint 24%. Ce poids d'enseigne de notoriété est nettement plus important en service (43% avec notamment les enseignes de banque/assurance/mutuelle) mais aussi en équipement de la personne (40%). La présence de ces enseignes d'habillement de notoriété (Ikks, Lacoste, Bonobo, Izac, Pandora, La Fée Maraboutée, Karl Marc John, DPAM, Kaporal...) contribue à la bonne dynamique commerciale.

En équipement de la maison, cette part atteint 27% grâce à la présence d'enseignes de téléphonie (SFR, Orange, Free...) et on note aussi la présence du magasin Intérieur's (rue des Méaulens).

Par contre, on relève seulement 5% d'enseignes nationales en beauté-santé (Vog, Krys, Marionnaud, Nature House, Yves Rocher, Dessange..) ou en culture-loisirs (Furet du Nord, Camara).

Partie II

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

F. ANALYSE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DES CENTRES-VILLES

2) Analyse de l'offre par commune

Arras

Animations importantes

Les animations de la ville, en particulier le marché de Noël et le Main Square Festival, sont des événements fédérateurs et de véritables vitrines pour le tourisme local.

Le Main Square Festival (juillet)

Avec 125 000 spectateurs sur trois jours, ce festival est le 1^{er} événement musical au nord de Paris.

L'Arras Film Festival (novembre)

Évènement qui accueille de grands noms du cinéma

Le Marché de Noël

qui attire plus de 720 000 visiteurs

Arras en Musiques (d'avril à juin)

L'été à Arras (juillet à septembre)

Versailles à Arras

les collections du château s'exposent au musée des Beaux-Arts

Association de commerçants



L'association Arras Commerce, Cœur de Ville est née de la fusion en 2007 de 2 associations commerçantes locales : Arras Commerce et Arras Cœur de Ville. Elle existe depuis 15 ans et est expérimentée en matière d'animations commerciales. L'association reste un interlocuteur majeur auprès des instances municipales compte tenu de son engagement dans la défense des commerçants du territoire.

Animation par un chef de projet Cœur de ville

Pour lutter contre la vacance du logement et des commerces La Ville d'Arras a créé une cellule dédiée à la ville pilotée par un chef de projet. Son rôle est de répondre à tous les besoins, pas seulement commerciaux. Un des axes a été de faire baisser les loyers commerciaux en allant convaincre les propriétaires d'adopter une stratégie de long terme. Résultat : la vacance commerciale est passée de 18% à 9% en dix ans, et les logements vides sont passés de 900 à moins de 400. En 2020, Arras a même regagné des habitants.

Partie II

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

F. ANALYSE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DES CENTRES-VILLES

Photos du centre-ville d'Arras



Source : déplacement terrain Cabinet Nouveau Territoire (juin 2023)

Partie II

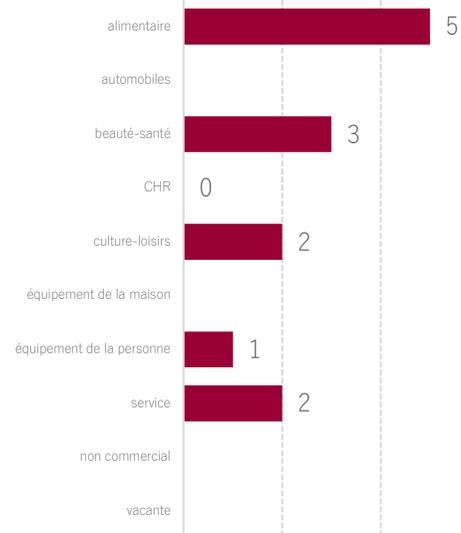
Informations relatives à la zone de chalandise et à l'environnement du projet

F. ANALYSE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DES CENTRES-VILLES

2) Analyse de l'offre par commune

Achicourt

Population	Logements	Niveau de revenu	Taux de logements vacants	Nb de cellules *	Vacance commerciale
7 981 hab.	3 637 log.	24 359 €	6%	18	0,0%



La commune d'Achicourt, fortement peuplée, a la particularité d'être sectionnée par la voie de chemin de fer (le vieil Achicourt et le nouvel Achicourt). Le centre-ville regroupe environ 18 activités (salon de coiffure, pharmacie, 2 boulangeries, boucherie, La Poste, café-tabac, banque, supérette Vival, magasin de chaussures pour enfant, magasin de bonbons, opticien, compagnie d'assurances...).

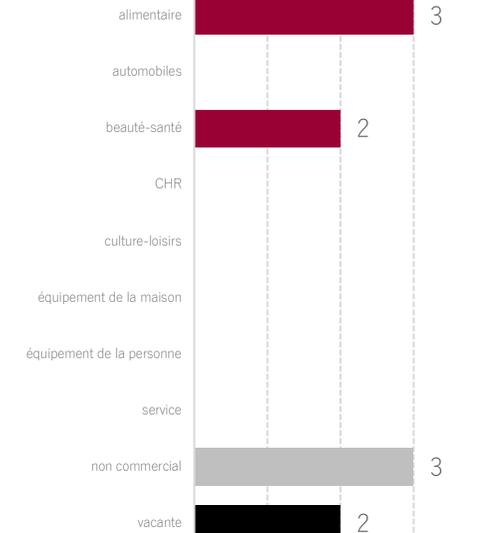
Ces commerces sont relativement regroupés sur un espace urbain resserré disposant de nombreux professionnels de santé et d'équipements scolaires.

La vitrine marchande de la ville s'étale le long de la rue Raoul-Briquet avec une concentration plus marquée au niveau de la place Jean-Jaurès à proximité de la mairie. Cette offre répond essentiellement à la clientèle de proximité et usagère du vieil Achicourt et de ses services.

Il n'est pas recensé de local vacant dans le périmètre du centre-ville.

Anzin-Saint-Aubin

Population	Logements	Niveau de revenu	Taux de logements vacants	Nb de cellules *	Vacance commerciale
2 778 hab.	1 232 log.	40 959 €	4%	10	20,0%



Anzin-Saint-Aubin est un village résidentiel à fort pouvoir d'achat jouissant d'un cadre verdoyant. Traversée de part en part par la Chaussée Brunehaut, la commune abrite un riche patrimoine : château-mairie du XVIIIème siècle, chapelle du XVIème siècle, église du XIXème...

Son centre-ville s'articule le long de la rue Henri Cadot et plus précisément au niveau de la Place Jehan-Bodel avec une petite polarité de proximité (boulangerie Epistar, Rapid Market, pôle médical). Néanmoins présente quelques difficultés avec les fermetures successives de la banque CA et de l'opticien (soit 2 cellules vacantes).

A proximité de cette place, on compte aussi une boucherie, la pharmacie Aerts (au niveau du giratoire) ou encore un coiffeur rue de l'Abbayette.

Cette offre répond essentiellement à la clientèle de proximité.

Partie II

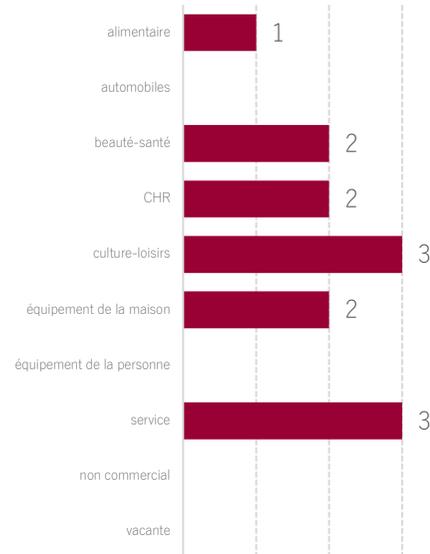
Informations relatives à la zone de chalandise et à l'environnement du projet

F. ANALYSE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DES CENTRES-VILLES

2) Analyse de l'offre par commune

Beaurains

Population	Logements	Niveau de revenu	Taux de logements vacants	Nb de cellules *	Vacance commerciale
5 509 hab.	2 493 log.	24 740 €	5%	13	0,0%



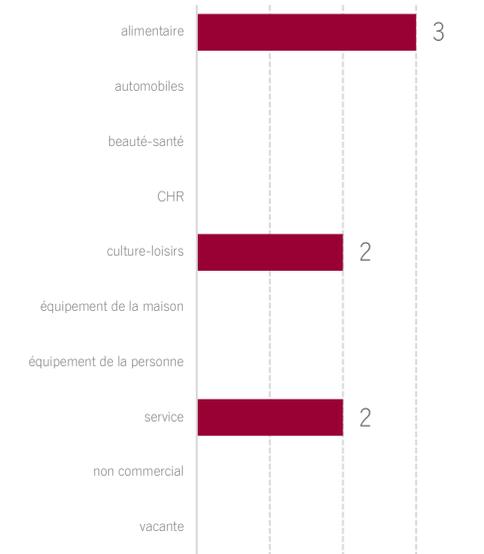
L'offre commerciale présente sur la commune de Beaurains se structure autour de la proximité et du passage (pharmacie, assurance, auto-école, café tabac, snacking, fleuriste, agence immobilière, salon de coiffure, boulangerie...). Malgré un caractère relativement diffus, la centralité regroupe 13 commerces (hors automobile).

La vitrine marchande de la ville prend place de façon diffuse sur les tronçons entre la route de Bapaume (D917) et la rue Jean-Jaurès en direction de la mairie. L'armature commerciale ne constitue pas une centralité forte compte tenu du caractère diffus.

Il n'est pas recensé de local vacant dans le périmètre du centre-ville.

Dainville

Population	Logements	Niveau de revenu	Taux de logements vacants	Nb de cellules *	Vacance commerciale
5 689 hab.	2 316 log.	29 370 €	6%	7	0,0%



Le centre-ville de Dainville n'est pas clairement identifiable. On considère donc comme « centre-ville », les commerces implantés le long de la D59 (rue des Anciens Combattants), depuis la médiathèque jusque la boulangerie.

On y compte donc 7 cellules dont 3 alimentaires (1 boulangerie et 2 boucheries). S'ajoutent aussi un bar/tabac, une banque, un fleuriste, des pompes funèbres.

Il n'est pas recensé de local vacant dans le périmètre du centre-ville.

Partie II

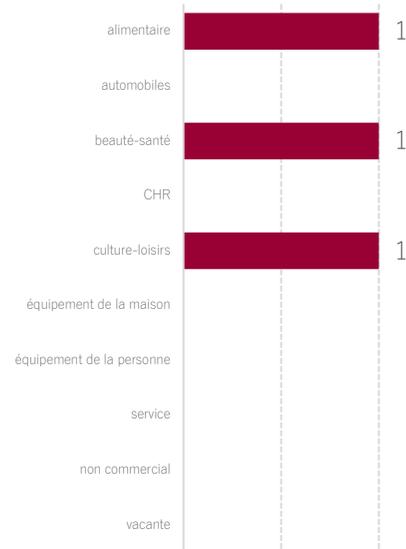
Informations relatives à la zone de chalandise et à l'environnement du projet

F. ANALYSE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DES CENTRES-VILLES

2) Analyse de l'offre par commune

Duisans

Population	Logements	Niveau de revenu	Taux de logements vacants	Nb de cellules *	Vacance commerciale
1 374 hab.	544 log.	49 488 €	8%	3	0,0%



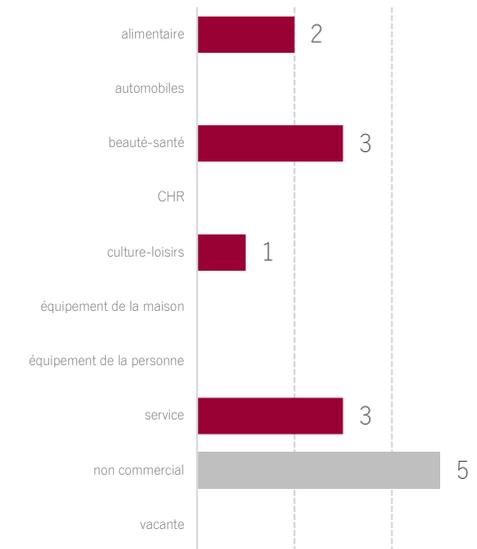
Duisans ne dispose pas de centralité de centre-ville mais on recense 3 commerces le long de la Grand rue : un café-tabac (le Coq Hardi), une boulangerie et un coiffeur.

Il s'agit exclusivement d'une offre de proximité qui s'adresse aux habitants de la commune.

Il n'est pas recensé de local vacant dans le périmètre.

Sainte-Catherine

Population	Logements	Niveau de revenu	Taux de logements vacants	Nb de cellules *	Vacance commerciale
3 653 hab.	1 486 log.	32 250 €	7%	14	0,0%



A Sainte-Catherine, le centre-ville s'articule près de la mairie, au niveau de la place de la République entièrement rénovée en 2019. Cette place compte aujourd'hui la supérette Carrefour express, un café-tabac (Le Saint-Cloud), une boucherie, la banque Crédit Agricole, un coiffeur (l'Atelier d'Intermède) ainsi que des cellules non commerciales attractives (laboratoire d'analyse médicale, micro crèche, cabinet notarial, ... D'autres cellules sont implantées le long de la route de Lens (tatoueur, coutier, pharmacie..).

Il n'est pas recensé de local vacant dans le périmètre du centre-ville.

Partie II

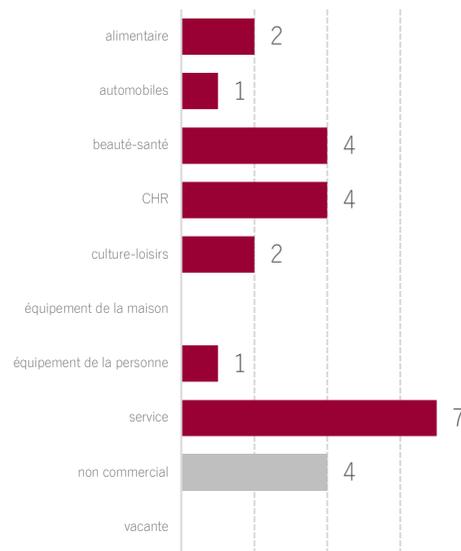
Informations relatives à la zone de chalandise et à l'environnement du projet

F. ANALYSE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DES CENTRES-VILLES

2) Analyse de l'offre par commune

Saint-Laurent-Blangy

Population	Logements	Niveau de revenu	Taux de logements vacants	Nb de cellules *	Vacance commerciale
6 522 hab.	2 985 log.	23 675 €	4%	25	0,0%



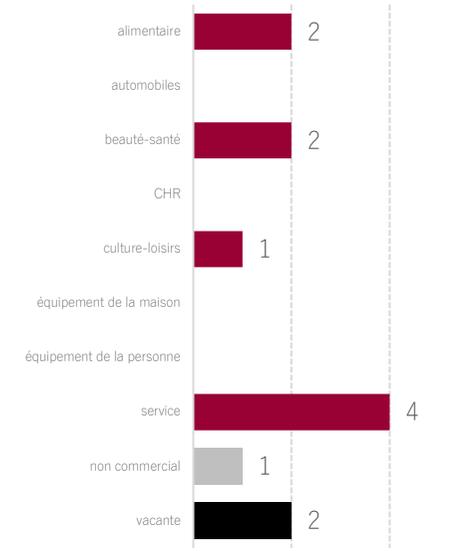
Avec 25 cellules, Saint-Laurent-Blangy dispose de la plus importante centralité de centre-ville parmi les communes limitrophes à Arras. Cette polarité s'articule le long de la D42 (rue de Versailles) et relève un caractère très serviciel avec 3 banques, 1 courtier, 1 retouche, 1 auto-école et 1 agence immobilière). On y compte seulement 2 commerces alimentaires (Carrefour City et une boulangerie-pâtisserie). Quelques commerces plus spécialisés assurent un rayonnement plus étendu : 1 fleuriste, 2 coiffeurs, 1 pharmacie, 1 opticien, 1 restaurant, 1 snacking, 1 bar-tabac, 1 cigarettes électroniques...

On note la réalisation en cours de nouveaux collectifs face à la mairie avec des rez-de-chaussée d'immeubles prévus pour l'implantation de nouvelles activités.

Il n'est pas recensé de local vacant dans le périmètre.

Saint-Nicolas-lez-Arras

Population	Logements	Niveau de revenu	Taux de logements vacants	Nb de cellules *	Vacance commerciale
4 659 hab.	2 162 log.	20 600 €	3%	12	17,0%



Le cœur historique de la ville s'est développé en bordure de Scarpe. Dans le cadre de la trame verte et bleue, un cheminement est actuellement réalisé le long du cours d'eau.

Son centre-ville s'étend le long des rues Anatole France, Raoul Briquet et de la place Jean Jaurès où est implantée la mairie.

On y trouve 2 commerces alimentaires (1 épicerie italienne Zanuttini et une boulangerie), 2 commerces de beauté-santé (1 pharmacie et 1 coiffeur), 1 café-tabac et 4 activités de service (1 pompes funèbres, 1 agence immobilière, 1 toiletteur, 1 assureur).

On recense 2 locaux vacants dont un ancien fleuriste fermé récemment.

Partie II

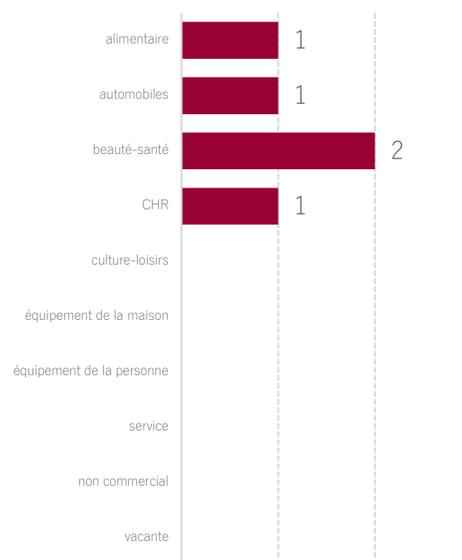
Informations relatives à la zone de chalandise et à l'environnement du projet

F. ANALYSE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DES CENTRES-VILLES

2) Analyse de l'offre par commune

Tilloy-lès-Mofflaines

Population	Logements	Niveau de revenu	Taux de logements vacants	Nb de cellules *	Vacance commerciale
1 475 hab.	560 log.	29 937 €	5%	5	0,0%



Le centre-ville dispose d'une petite offre ne constituant pas une polarité marchande, mais on recense un salon de coiffure, une pharmacie, une activité automobile, une boulangerie et un café-snacking. Ces quelques commerces se localisent sur la rue Charles-de-Gaulle. Il n'est pas recensé de local vacant dans le périmètre.



Périmètre marchand identifié

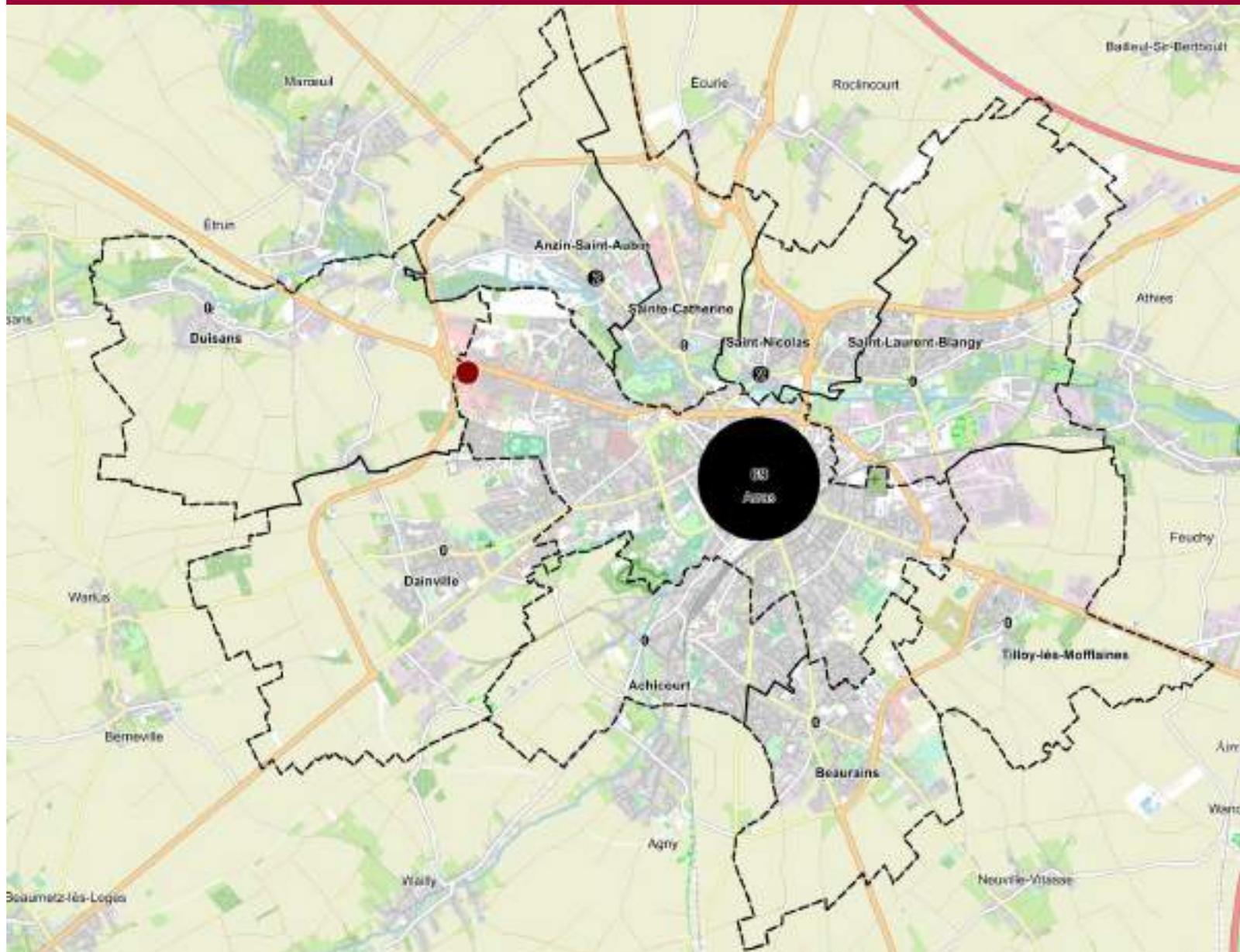
Partie II

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

G. ANALYSE DES TAUX DE VACANCE COMMERCIALE

1) Le poids des cellules vacantes dans les centres-villes du périmètre d'analyse d'impact

Parmi les 10 communes du périmètre d'analyse d'impact, seulement 3 disposent de cellules vacantes dans leur centre-ville : Arras (59), Anzin-saint-Aubin (2) et Saint-Nicolas (2).



Partie II

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

G. ANALYSE DES TAUX DE VACANCE COMMERCIALE

2) Analyse des cellules vacantes dans les centres-villes du périmètre d'analyse d'impact

Arras

On compte 59 cellules vacantes dans le centre-ville défini d'Arras dont la moitié sont dans 4 rues :

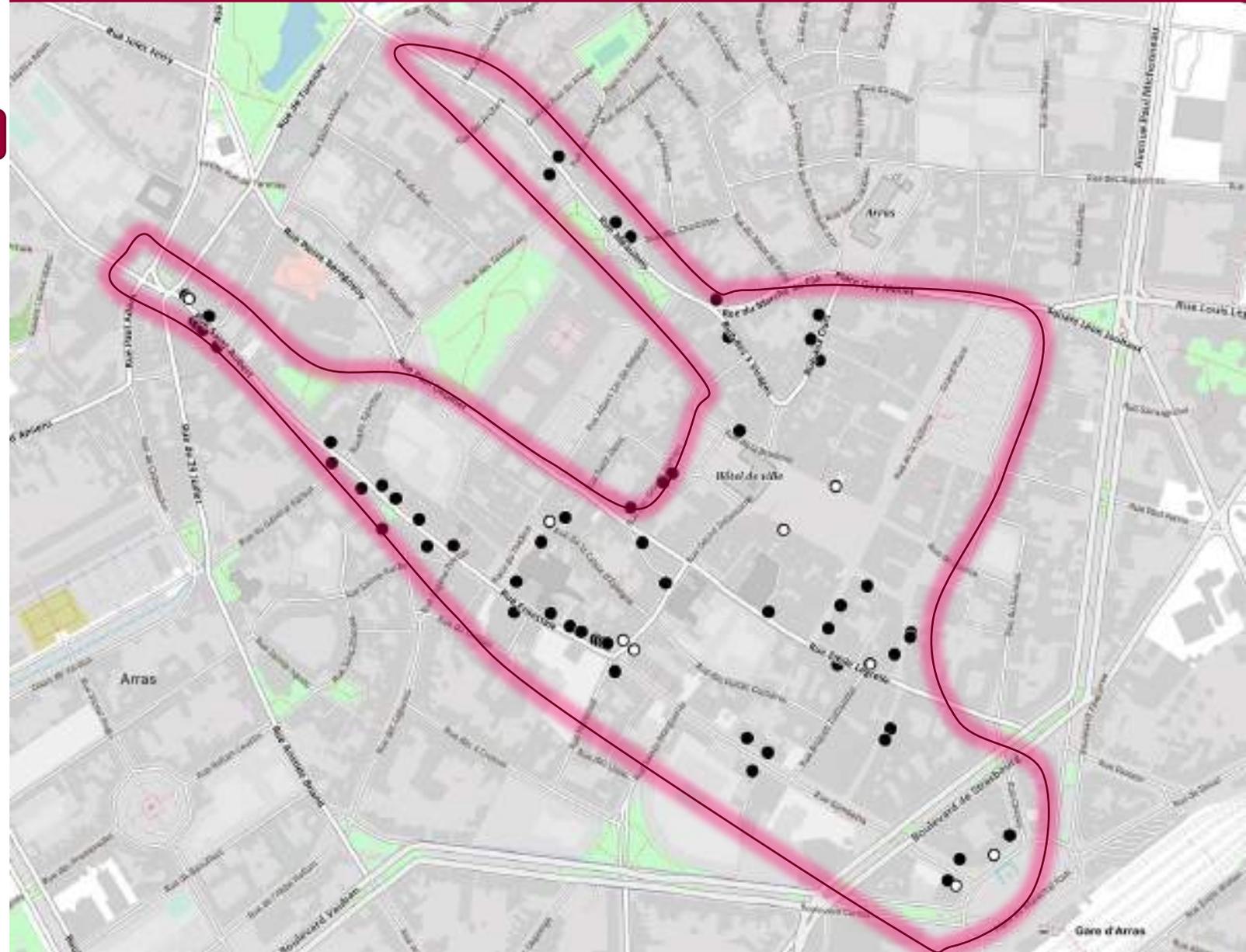
- 14 rue Saint-Aubert
- 8 rue Ernestale
- 6 rue Gambetta
- 5 rue Méaulens

On relève donc une concentration de la vacance le long de la rue Saint-Aubert ; dans le haut de la rue et dans sa partie centrale.

Concernant la rue Ernestale, la vacance est surtout marquée au niveau de l'intersection avec la rue Gambetta et la rue Delansorme. On peut donc évoquer les travaux en cours dans la rue Delansorme qui peuvent expliquer la cessation récente de certains commerces.

On constate par ailleurs que par rapport aux commerces récemment fermés, il s'agit pour l'essentiel de commerces spécialisés en équipement de la personne. On note notamment les fermetures de Camaieu, Kookai, Ikks Men.

Pratiquement toutes ces cellules vacantes sont de petites surfaces. Les plus grandes cellules sont : Camaieu, Crédit Agricole



● Cellules vacantes ○ Cellules en cours de réhabilitation (en travaux, affiché « loué » ou « vendu »)

Partie II

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

G. ANALYSE DES TAUX DE VACANCE COMMERCIALE

Illustration de cellules vides SANS PANNEAU DE COMMERCIALISATION dans le périmètre de l'analyse d'impact



Partie II

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

G. ANALYSE DES TAUX DE VACANCE COMMERCIALE

Illustration de cellules vides AVEC PANNEAU DE COMMERCIALISATION dans le périmètre de l'analyse d'impact



Partie II

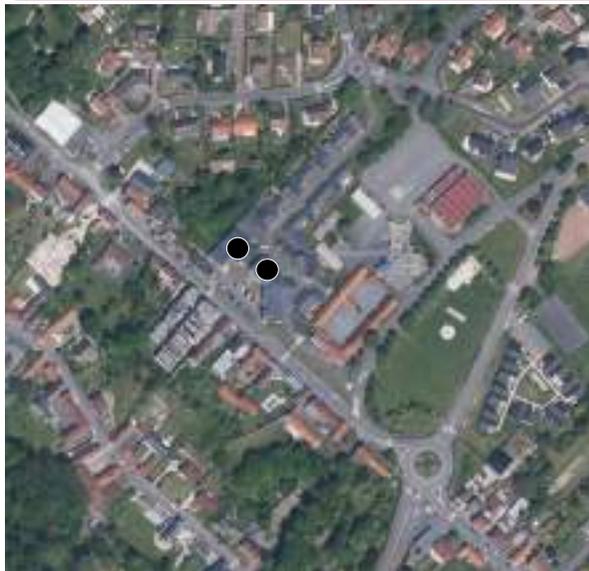
Informations relatives à la zone de chalandise et à l'environnement du projet

G. ANALYSE DES TAUX DE VACANCE COMMERCIALE

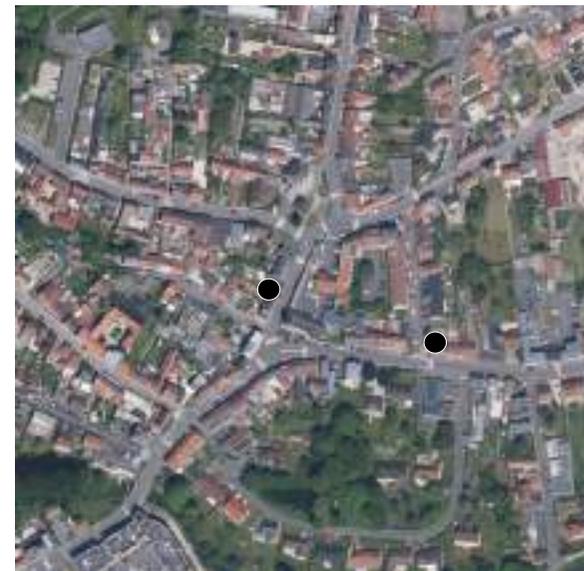
2) Analyse des cellules vacantes dans les centres-villes du périmètre d'analyse d'impact

Anzin-Saint-Aubin

Saint-Nicolas-lez-Arras



On compte 2 cellules vacantes dans le centre-ville défini d'Anzin-Saint-Aubin. Ces 2 cellules sont localisées dans le petit ensemble commercial. En rez-de-chaussée, elles étaient exploitées initialement par une banque et un opticien.



On compte 2 cellules vacantes dans le centre-ville défini de Saint-Nicolas. Il s'agit d'un ancien fleuriste (fermeture en 2023) et d'une ancienne boulangerie fermée depuis plusieurs années.

Partie II

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

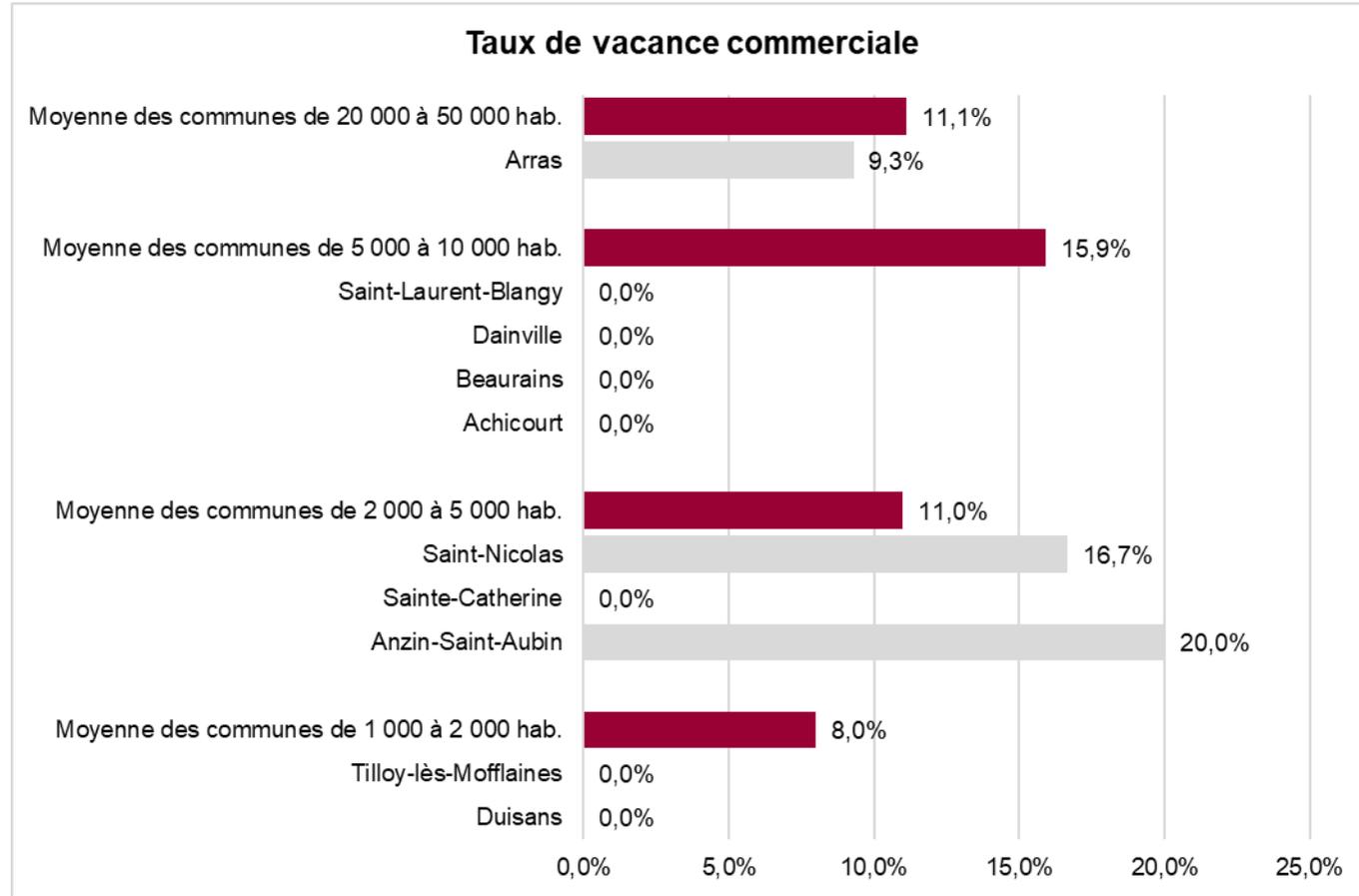
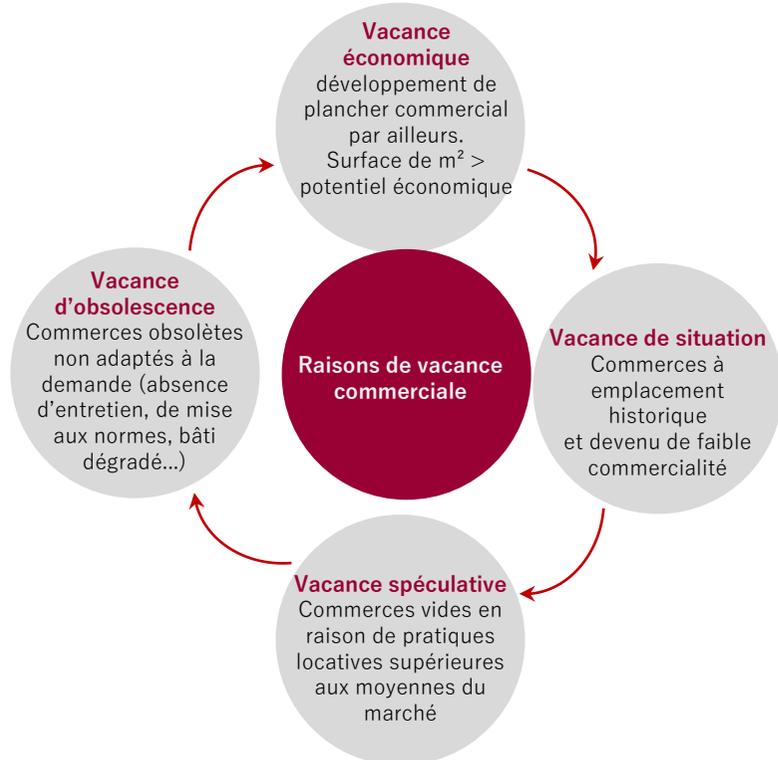
G. ANALYSE DES TAUX DE VACANCE COMMERCIALE

Le terme de *vacance commerciale* recense l'ensemble des cellules vides dans un périmètre marchand, sans pour autant en identifier précisément les raisons inhérentes.

À l'image de la vacance liée au logement, différentes raisons peuvent expliquer l'absence d'activités dans des cellules commerciales.

Sur la zone d'analyse d'impact, la vacance commerciale représente environ 8,6 % des cellules des centres-villes contre 11 % en moyenne dans les communes de moins de 100 000 habitants (base Cabinet Nouveau Territoire).

La ville pôle d'Arras compte 9,3 % de cellules vacantes alors que dans les communes de taille comparable (au niveau national), le Cabinet Nouveau Territoire évalue en moyenne un taux de 11,1 %.



Taux de vacance commerciale moyenne sur le périmètre

8,6 %

11 % en moyenne dans les communes de -100 000 hab.

Sur le périmètre d'analyse d'impact, le taux de vacance commerciale des communes est globalement inférieur à la moyenne de celui des communes comparables. Un critère plutôt en faveur du dynamisme commercial.

Sur les 63 cellules vacantes identifiées, 21 disposent d'un panneau de commercialisation, soit seulement 1/3 des cellules !

Partie II

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

H. ANALYSE DES PÔLES COMMERCIAUX EN DEHORS DE LA ZONE DE CHALANDISE

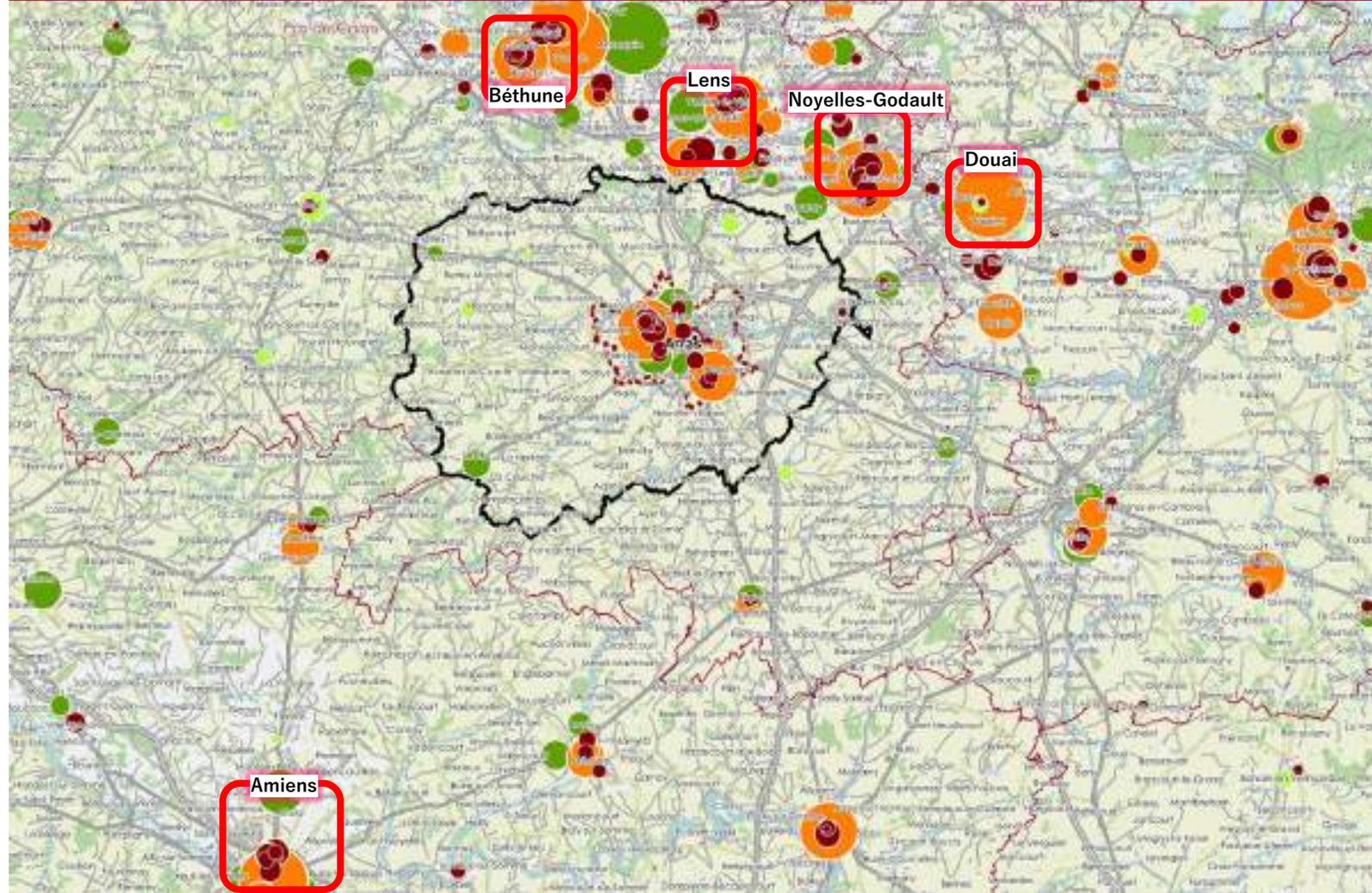
Les pôles commerciaux en dehors de la zone de chalandise

En dehors de la zone de chalandise, plusieurs pôles commerciaux, d'influences diverses, peuvent exercer une emprise sur la clientèle.

Les véritables pôles commerciaux concurrents en taille sont localisés sur les communes :

Villes	Distance	temps
Noyelles-Godault	30 km	25 min
Lens	21 km	21 min
Béthune	38 km	34 min
Douai	32 km	35 min
Lille	57 km	53 min
Amiens	62 km	1 h

Les autres pôles commerciaux en dehors de la zone se déclinent sous un concept classique d'hypermarché, ou de moyennes surfaces alimentaires, et sont complétés d'un nombre minimum d'enseignes.



-  Grandes surfaces de bricolage
-  Grandes surfaces de jardinage

Partie II

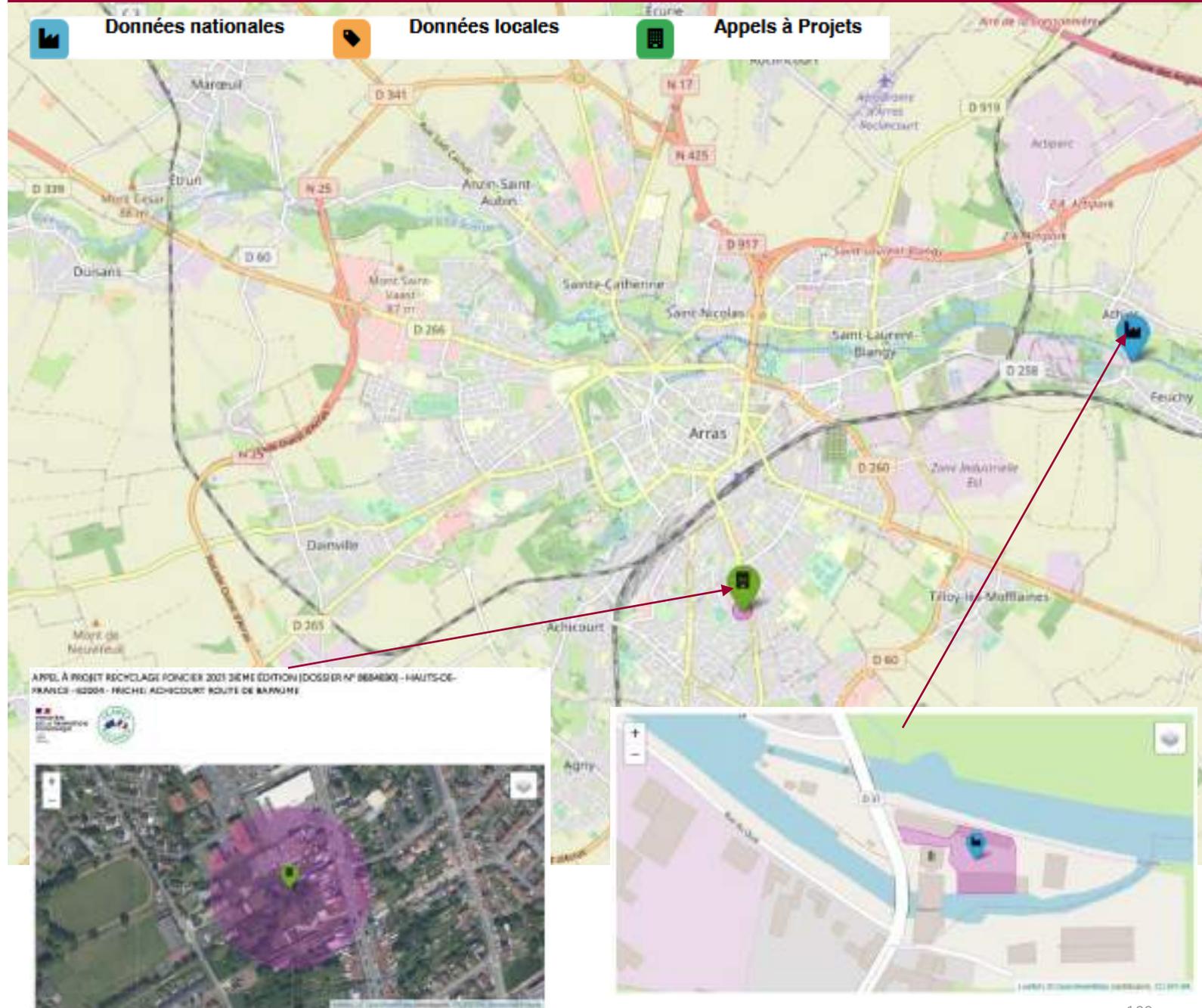
Informations relatives à la zone de chalandise et à l'environnement du projet

I. ANALYSE DES FRICHES DISPONIBLES AUTOUR DU PROJET

Le projet concerne la restructuration d'un magasin Leroy Merlin sur un foncier bâti et aménagé dans une zone dédiée aux commerces sur la commune d'Arras.

En terme d'aménagement du territoire et de gestion des flux, la zone RCT du magasin Leroy Merlin n'aurait aucune pertinence à se réaliser sur un autre site.

Néanmoins, 2 sites sont répertoriés sur la base Cartofriches, un outil de recensement à l'échelle nationale des friches (industrielles, commerciales, d'habitat, tertiaires...).



Partie II

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

I. ANALYSE DES FRICHES

Sur la zone commerciale Auchan d'Arras (et à proximité, le long de l'avenue Winston Churchill) ont été identifiées 4 cellules vacantes.

Après renseignements pris sur les surfaces de vente proposées, aucune ne correspond à la surface demandée pour la zone RCT créée dans le cadre de ce projet.



Partie III

Analyses statistiques et effets du projet

A. ANALYSE DES POTENTIELS DE CONSOMMATION

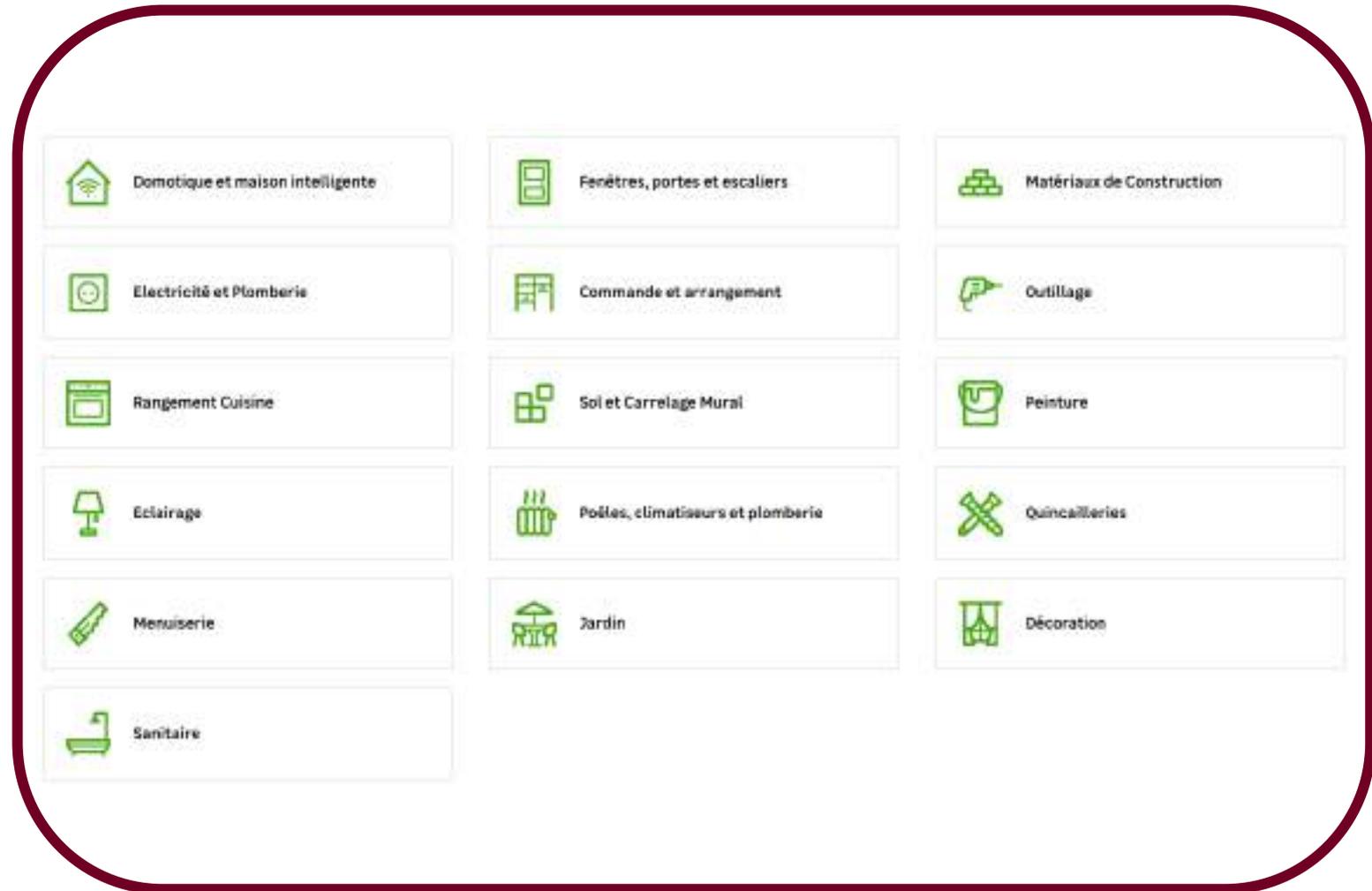
Les marchés ciblés par le projet

L'offre d'un magasin Leroy Merlin répond à l'essentiel des besoins en bricolage et couvre aussi les univers de la jardinerie (mobiliers de jardin, barbecue, tonte, aménagement du jardin, tonte...).

L'évolution structurelle du point de vente (sans extension de la surface de vente mais plutôt l'adjonction d'un service Drive) vise à offrir à la clientèle une meilleure circulation, et une orientation plus claire dans les divers univers déjà mis à disposition.

Par ailleurs, la réintégration de l'espace Cuisines et Bains dans le magasin, répondra à une simplification du parcours marchand de la clientèle.

Rayons développés dans le magasin Leroy Merlin Arras



Le marché théorique

En 2021, la quasi-totalité des rayons profite du dynamisme du marché. Les grands gagnants sont incontestablement les rayons :

- Jardin : +17% avec de très fortes performances pour l'aménagement et l'outillage motorisé ;
- Bâtiment : +17%, une progression largement au-dessus du marché, portée par la montée en compétence des bricoleurs qui s'investissent dans de nouveaux types de travaux (toiture, isolation, assainissement...);
- Plomberie/salle de bain/cuisine : +15%. Après un engouement pour la salle de bain il y a quelques années, la cuisine est le projet phare des Français depuis deux ans bénéficiant, depuis le premier confinement, du développement du « fait maison » et de la convivialité de cette pièce.

Le rayon Chauffage (+15%) suit la tendance grâce à un hiver plus froid.

Les rayons Electricité (+13%), Bois & Menuiserie (+12%) et Revêtements (+9%) profitent de la montée en compétence des bricoleurs qui se sont lancés dans des projets plus ambitieux, particulièrement les catégories « distribution électrique », « gaines et fixations », « panneaux et planches » et « carrelage sol intérieur » et « parquets ».

Les rayons Quincaillerie (+10%), Outillage (+9%) et Déco (+4%) connaissent une croissance plus modérée.

Rayon star en 2020, la Peinture/Droguerie/Colles a vu ses ventes logiquement diminuer (-1%). Il est à noter également que les produits pour application extérieure (façades, toitures, bois extérieurs) ont été plus plébiscités que les peintures d'intérieur.

Après une crise sanitaire inédite et dans un contexte géopolitique, économique et énergétique incertain, la relation entre distributeurs et industriels du Nouvel Habitat est fondamentale pour répondre aux prochains défis : faire face aux contraintes, répondre aux attentes des Français et s'adapter aux nouveaux profils de bricoleurs, véritable levier de croissance du secteur.



Le marché théorique (sur la zone d'analyse d'impact)

La bonne tenue du marché du bricolage en 2021 tient à la conjugaison de différents éléments : des périodes de confinement, sans oublier l'inflation, la réserve d'épargne, les transactions immobilières dans l'ancien, ou encore le télétravail.

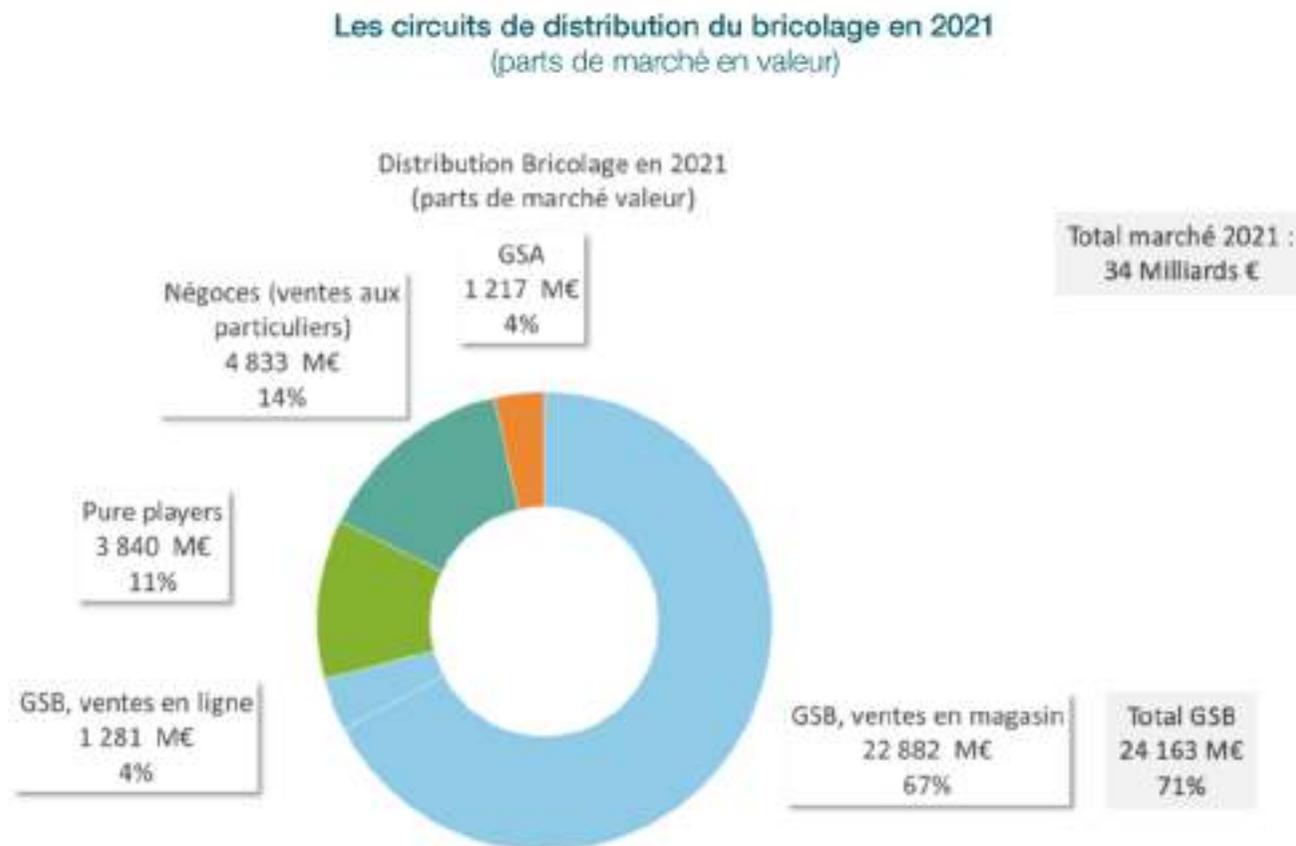
Deux autres facteurs ont également joué en faveur du marché : l'activité dynamique de l'artisanat associée à la montée en compétence des particuliers en bricolage qui entreprennent de plus en plus de travaux lourds, face à des délais d'intervention qui ne cessent de s'allonger chez les artisans.

Ce dernier élément est un réel levier pour les années à venir.

Contrairement à 2020 où le confinement avait favorisé l'e-commerce, l'équilibre revient entre les différents acteurs et profite aux Grandes Surfaces de Bricolage (+11%) dont la progression des ventes en ligne (+32%) est supérieure à celle des pure players (+7%) et prouve le succès de leur stratégie omnicanal. Les Grandes Surfaces de Bricolage s'installent ainsi fortement dans le paysage de la vente en ligne (4% de parts du marché).

En investissant le créneau des ventes aux particuliers, les négoce atteignent également une croissance inédite (+15%).

Au global, ce sont toujours les GSB qui prédominent avec 71% des parts de marché en valeur, suivies par les négoce (14%), les pure players (11%) et les GSA (4%).



Partie III

Analyses statistiques et effets du projet

A. ANALYSE DES POTENTIELS DE CONSOMMATION

Le marché théorique

Auprès des ménages résidents

Le calcul du marché théorique (estimation des dépenses sur la zone d'analyse d'impact) permet de définir le potentiel économique du projet et d'en analyser ses effets. Ce marché se calcule avec les dépenses moyennes des ménages de la zone de chalandise, pondérés des indices de disparité de consommation (IDC).

Remarque : les tableaux détaillés de marché théorique sont insérés en annexe.

Nb de ménages en 2019
(base recensement Insee)

68 294

38 562

	Dépense moyenne par ménage	ZONE DE CHALANDISE		PERIMETRE ANALYSE D'IMPACT	
		IDC	Marché théorique	IDC	Marché théorique
Jardinage (hors végétaux)	231 €	118,0	18 599 000 €	104,0	9 298 000 €
Bricolage	1164 €	88,0	69 952 000 €	66,0	29 636 000 €
TOTAL MARCHÉS SPÉCIALISÉS	1395 €	93,0	88 551 000 €	83,2	38 934 000 €

Sources : FMB /Cabinet Nouveau Territoire

Partie III

Analyses statistiques et effets du projet

A. ANALYSE DES POTENTIELS DE CONSOMMATION

Le niveau d'évasion actuel

L'évaluation de l'évasion dans les marchés concernés par les projets permet de mesurer le niveau de couverture de l'offre en place.

Malgré la très bonne performance des acteurs du bricolage sur cette zone actuelle, il reste un niveau d'évasion de 12% en produits de bricolage/jardinage.

Ce niveau d'évasion peut être le reflet de plusieurs conséquences :

- une insatisfaction de la population ;
- un intérêt plus limité de certains ménages pour l'entretien des extérieurs ;
- une augmentation des achats sur le e-commerce.

Bricolage - jardinage

		Marché théorique (ménages + résidences)			88 551 069 €		
	Surface ou nb	CA actuel		Prélèvement sur le marché	Prélèvement sur la zone	Emprise actuelle	
Hypermarchés	17 831 m ²	156 000 000 €	1%	1 560 000 €	95%	1 482 000 €	2%
Bricolage	17 395 m ²	66 199 149 €	80%	52 729 277 €	95%	50 092 813 €	60%
Matériaux	4 330 m ²	10 825 000 €	60%	6 495 000 €	85%	5 540 250 €	7%
Jardineries LISA	21 099 m ²	21 099 000 €	20%	4 219 800 €	86%	3 632 450 €	5%
Cuisinistes	2 400 m ²	7 800 000 €	70%	5 460 000 €	95%	5 187 000 €	6%
Solderie	16 318 m ²	33 636 000 €	5%	1 681 800 €	95%	1 597 710 €	2%
Revêtement sols et murs	2 200 m ²	10 300 000 €	80%	8 240 000 €	95%	7 828 000 €	9%
Meubles (cuisines) + luminaires	4 079 m ²	15 484 400 €	9%	1 374 220 €	95%	1 305 509 €	2%
Petits commerces (-300 m ²)	9	2 700 000 €	50%	1 350 000 €	90%	1 215 000 €	2%
EVASION						10 670 337 €	12%

10 000 000 € d'évasion en bricolage-jardinage, estimés sur la zone de chalandise, ce qui laisse place au développement des pure players qui n'apportent aucun intérêt ou dynamisme sur le territoire !

On estime donc que ce marché résiduel offre un potentiel pour le projet Leroy Merlin.

Partie III

Analyses statistiques et effets du projet

A. ANALYSE DES POTENTIELS DE CONSOMMATION

Le chiffre d'affaires prévisionnel

Le réaménagement du magasin Leroy Merlin ne vise pas à modifier l'offre de produits mais plutôt d'apporter un meilleur service à travers le Drive. Il s'agit donc plutôt d'un report d'achat dans un service.

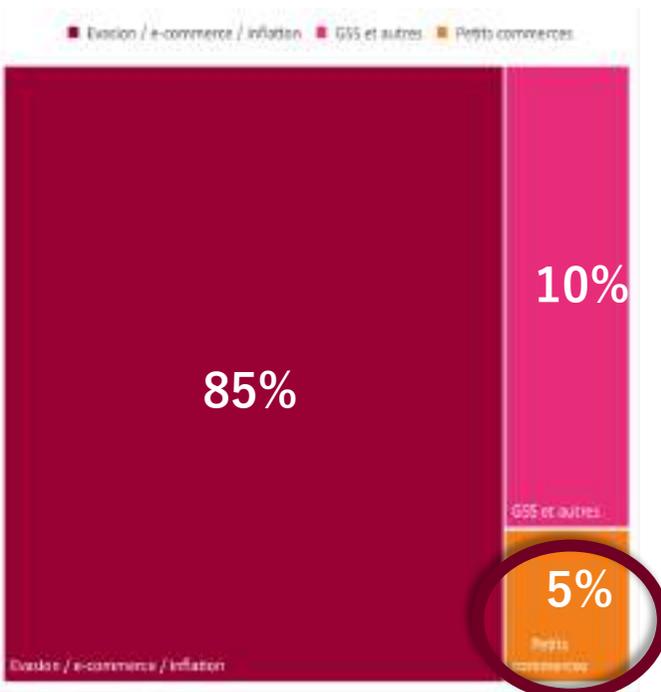
Néanmoins, on considère que la modernisation et le renouveau apportés au magasin vont générer un regain de dynamisme, lui-même porté par un marché en constante évolution due à l'inflation.

Dans ces conditions, on estime que le projet va générer un gain de 2 000 000 € (soit gain de 5%).

Leroy Merlin

Activité principale	SV projetée	Gain de CA prévisionnel	Impact sur la zone de chalandise	
Bricolage	Réduction de la surface de vente mais création d'un service Drive	+ 2 000 000 €	80 %	1 600 000 €

Ce montant de prélèvement représente 16 % de l'évasion qui a été évaluée précédemment.



80 000 € seront prélevés sur l'ensemble des commerces de proximité recensés, ce qui représente moins de 3 % de leur chiffre d'affaires.

L'impact est quasiment nul sur les commerces de centre-ville recensés dans le périmètre d'analyse d'impact lors du relevé terrain, aucune quincaillerie ou droguerie n'a été recensée. Ont seulement été recensés 8 spécialistes en décoration ou en tissus dans le centre d'Arras (Hubert, Big Store, L'Œil Ecoute, Laurent Décoration, Little Green, Michel et ses Tissus, Delcroix...).

Au-delà, de cet impact mesuré, on peut escompter de ce projet un effet moteur sur le marché du bricolage. Soit, un effet positif pour l'ensemble des acteurs

Une adaptation à l'évolution des modes de consommation

Le projet souhaité par cette réorganisation du magasin vise à pouvoir proposer deux alternatives en termes de mode de livraison des produits :

- En magasin pour le côté inspirant des espaces ou du conseil des vendeurs,
- En drive pour plus de rapidité.

Cette conception des formes de vente répond aux attentes des consommateurs comme en atteste leur report de plus en plus grand vers les commerces parallèles de l'e-commerce, fléau de la perte d'attractivité des centres-villes.

Apporter ce nouveau service dans le magasin Leroy Merlin tend à satisfaire davantage la qualité de l'offre commerciale à Arras.

Un magasin plébiscité sur la zone mais qui ne génère pas de nuisances aux riverains

Le magasin LEROY MERLIN d'Arras répond avant tout au besoin de ses habitants les plus proches et profite d'une forte concentration d'habitat autour—il permet d'éviter à ses habitants de trop longs déplacements vers des centres commerciaux plus éloignés ;

Le voisinage immédiat est constitué de la zone commerciale Auchan où les principales zones d'habitations (quartier de l'Hippodrome au Sud et des Bonnettes au Nord) sont distantes d'au moins 500 mètres à vol d'oiseau, soit 2 à 4 minutes en temps véhiculé.

On note une complémentarité commerciale avec les autres enseignes présentes à proximité (Auchan, Tissus d'Ursule...) mais aussi les enseignes d'équipement de la maison (But, Cuisinella...).

Renforcer le conseil

LEROY MERLIN ne se contente pas de vendre des articles de bricolage ou de l'aménagement de la maison.

Les clients sont assistés depuis leur achat jusqu'à la mise en œuvre de leur produit, en proposant plusieurs types de services : la découpe sur mesure, la façon sur mesure, la livraison, la pose réalisée par des artisans partenaires, l'assistance téléphonique, les tutoriels de démonstration...

Partie III

Analyses statistiques et effets du projet

B. ANALYSE DE LA PROTECTION ET DE LA SATISFACTION DU CONSOMMATEUR

Leroy Merlin à Arras s'appuie sur un réseau déjà établi de fournisseurs (produits et services) qui sont nationaux pour certains d'entre eux.

Mais l'enseigne LEROY MERLIN fait aussi appel à des prestataires locaux pour certains besoins (entretien, gestion des espaces verts..) et contribue ainsi à l'activité de ces entreprises en leur confiant des prestations.

Ainsi, ces sociétés contributrices à l'activité de l'enseigne Leroy Merlin se répartissent localement de la façon suivante :

Nom et Montant versé aux autres prestataires extérieurs	Nom	Adresse	Montant annuel € (2022)
sécurité :	Artemis	9 rue des serrières, 69540 Irigny. Agence Haut de France Noyelle sous Lens	204 766,00
entretien,	GSF	GSF STELLA - Lens, 20 Rue du Gard, 62300 Lens	91 176,00
gestion des espaces verts ...	La vie Active	Rue Chardin, 62000 Arras	9 088,00
Véhicules de location ou livraison ...	Fraikin mais en 2021 DLM	5 Rue de Niépce, 62217 Tilloy-lès-Mofflaines	23 753,00
Entretien des engins de manutention	Aprolis	659 Rue de Gamand, 59810 Lesquin	42 600,00



LEROY MERLIN France travaille avec plus de 3 150 fournisseurs : PME et Grands groupes, français, européens et internationaux, fabricants ou détenteurs de Grandes Marques.

Nous privilégions une relation durable, directe et transparente, basée sur la réciprocité de la valeur ajoutée. La relation avec chaque fournisseur est unique, en fonction de sa taille, de son circuit de distribution et bâtie autour d'objectifs partagés.

Soucieux de valoriser la fabrication en France, nous faisons la promotion des savoir-faire de nos fournisseurs et nous nous sommes engagés avec Pro France depuis 2014 et encourageons nos fournisseurs à faire labelliser leurs produits «Garantie».

En 2022, les prestations auprès de ces partenaires représentent un **montant total de plus de 370 000 €.**

Analyse des effets sur les facteurs économiques

Appréciation des effets

Critères

Défavorable

Neutre

Favorable

Une **offre commerciale spécifique qui ne dispose pas réellement d'alternative dans le commerce de proximité** des villes et centres-villes de la zone. Les produits de bricolage étant parfois volumineux et nécessitant des conditions d'exploitation particulières (surface de magasin et de présentation, stockage, distribution, etc.), ils nécessitent des surfaces de vente plus importantes et sont principalement dédiés à une offre de distribution organisée en groupe. Les magasins présents en centre-ville et galerie étant spécifiques sur la décoration et les textiles (rideaux), ils ne sont que partiellement concernés. On peut même mettre en avant leur complémentarité.

X

Un taux de vacance commerciale de 8,6% mais qui peut être abaissé vu la faible part de cellules véritablement commercialisées. Cette vacance observée et relevée provient de plusieurs facteurs sur lesquels le projet sera sans effets. Surtout on constate que la vacance touche des commerces liés à l'équipement de la personne et ne peut donc pas être imputée à un acteur tel que Leroy Merlin. On peut souligner une nette amélioration de la situation commerciale du centre-ville d'Arras depuis une dizaine d'années.

X

La réalisation du projet n'entraîne pas la création d'une friche. Certains terrains ou bâtiments identifiés comme vides, ne peuvent accueillir le projet pour des raisons de compatibilité de superficie ou de disponibilité. De plus la réalisation du projet constitue surtout une réorganisation de l'offre commerciale de Leroy Merlin. La réalisation d'une opération sur un autre site, n'aurait aucune pertinence en terme d'aménagement du territoire et serait au contraire génératrice de flux supplémentaires. De fait, le projet est sans effet négatif sur ce point. En outre, le marché disponible permet la réalisation du projet sans contraindre les acteurs et enseignes existants sur la zone de chalandise. Ce projet est, de plus, porté par la croissance favorable, tant démographique que d'emplois sur la zone, qui contribue à la croissance positive du marché du bricolage.

X

L'ensemble des facteurs économiques sur le périmètre de l'analyse d'impact, éclaire sur **la capacité positive du territoire à réaliser le projet**. En effet le tissu commercial existant démontre la complémentarité entre les formats de consommation et leurs usages par la clientèle. La vacance commerciale, bien que présente est nettement inférieure aux moyennes observées sur des strates d'agglomérations similaires (<13%) n'est pas une conséquence liée à l'activité de l'enseigne et le projet sera sans effet sur ce mitage, qui résulte d'une conséquence davantage structurelle. Les flux et migrations à l'échelle des zones d'études resteront stables en raison des effets de concentration des actifs et des zones d'emplois. La restructuration du site et du magasin seront de nature à améliorer les usages, de plus cette opération permet d'améliorer un bâtiment vieillissant en entrée de ville. De surcroît le marché disponible permet la requalification du site, même si le projet correspond davantage à une modernisation complète de l'équipement, et ne perturbera pas les équilibres économiques existants.

FAVORABLE

Analyse des effets du projet

Appréciation des effets

Critères

Défavorable

Neutre

Favorable

localisation et implantation

Le projet consiste à restructurer et surtout moderniser un commerce essentiel du paysage commercial arrageois. Ce dernier présent depuis 35 ans sur le territoire est intégré dans la principale zone commerciale structurante de l'agglomération. En 2017, l'enseigne avait bénéficié d'une autorisation à l'unanimité pour la modernisation de son magasin mais n'a jamais été en mesure de mettre en oeuvre ce projet. Ce nouveau projet lui permet de rester sur la même localisation, améliore les conditions de fonctionnement (accès, exploitation, circulation) ainsi que l'aménagement de la parcelle, l'insertion du magasin dans son environnement et ne crée pas de friche ou ne déstabilise pas son environnement proche (constitué de commerces et de bâtiments d'activités). La réalisation du projet apporte donc un solde d'EFFETS POSITIFS sur les critères de localisation et d'implantation.

FAVORABLE

Données socio démographiques et emplois

Les caractéristiques de la zone de chalandise, ainsi que de la zone d'analyse d'impact, confortent la réalisation de restructuration du site et du magasin Leroy Merlin d'Arras : La zone dispose d'une très dynamique de croissance de population, majoritairement active, disposant de niveaux de revenus confortables. Des ménages installés, et une forte part d'étudiants et de jeunes qui alimentent le territoire et les filières économiques présentes sur l'agglomération arrageoise. Des actifs travaillant sur la zone d'analyse d'impact ou à proximité et qui transitent quotidiennement sur le secteur. Au regard de ces éléments, la restructuration du magasin Leroy Merlin dans une zone regroupant les facteurs sociodémographiques et socioéconomiques énoncés précédemment permet de créer des interactions favorables aux EFFETS POSITIFS pour la zone d'analyse d'impact.

FAVORABLE

Facteurs économiques

L'ensemble des facteurs économiques sur le périmètre de l'analyse d'impact, éclaire sur la capacité positive du territoire à réaliser le projet. En effet le tissu commercial existant démontre la complémentarité entre les formats de consommation et leurs usages par la clientèle. La vacance commerciale, bien que présente est nettement inférieure aux moyennes observées sur des strates d'agglomérations similaires (<13%) n'est pas une conséquence liée à l'activité de l'enseigne et le projet sera sans effet sur ce mitage, qui résulte d'une conséquence davantage structurelle. Les flux et migrations à l'échelle des zones d'études resteront stables en raison des effets de concentration des actifs et des zones d'emplois. La restructuration du site et du magasin seront de nature à améliorer les usages, de plus cette opération permet d'améliorer un bâtiment vieillissant en entrée de ville. De surcroît le marché disponible permet la requalification du site, même si le projet correspond davantage à une modernisation complète de l'équipement, et ne perturbera pas les équilibres économiques existants.

FAVORABLE

ANALYSE D'IMPACT DANS LE CADRE DE LA LOI ÉLAN

Tableau du marché théorique par commune

		Dépenses en Bricolage 1 164,34 €		Dépenses en jardinage 231,00 €		Dépenses totales retenues 1 395,34 €		
Menages 2019		IDC Bricolage	Marché théorique	IDC Horticulture, mobilier de jardin	Marché théorique	IDC moyen	Marché théorique	
62001	Ablain-Saint-Nazaire	772	89,2	801 919 €	148,9	265 369 €	99,1	1 067 288 €
62004	Achicourt	3637	78,4	3 320 442 €	114,0	957 768 €	84,3	4 278 210 €
62007	Acq	294	153,0	523 663 €	137,0	93 028 €	150,4	616 691 €
62009	Adinfer	105	161,7	197 531 €	158,0	38 300 €	161,1	235 831 €
62011	Agnez-lès-Duisans	271	148,0	466 608 €	139,8	87 420 €	146,7	554 029 €
62012	Agnières	96	101,1	112 965 €	132,1	29 305 €	106,2	142 270 €
62013	Agny	806	98,5	924 840 €	130,6	243 241 €	103,8	1 168 081 €
62027	Ambrines	82	125,0	119 532 €	139,9	26 546 €	127,5	146 078 €
62037	Anzin-Saint-Aubin	1232	103,8	1 489 234 €	163,3	464 683 €	113,7	1 953 917 €
62039	Arleux-en-Gohelle	352	110,2	451 378 €	132,5	107 666 €	113,9	559 044 €
62041	Arras	21146	51,6	12 712 216 €	89,3	4 363 135 €	57,9	17 075 350 €
62042	Athies	420	104,8	512 249 €	131,4	127 442 €	109,2	639 691 €
62045	Aubigny-en-Artois	634	66,3	488 930 €	113,9	166 813 €	74,1	655 743 €
62063	Avesnes-le-Comte	788	65,7	602 479 €	109,8	199 839 €	73,0	802 318 €
62072	Bailleulmont	100	158,6	184 801 €	161,0	37 228 €	159,0	222 029 €
62073	Bailleul-Sir-Berthoult	578	112,0	753 507 €	135,4	180 800 €	115,9	934 308 €
62074	Bailleulval	91	149,7	158 278 €	138,2	28 977 €	147,8	187 256 €
62084	Barly	95	142,4	157 932 €	119,5	26 290 €	138,6	184 222 €
62085	Basseux	58	162,5	109 988 €	173,2	23 261 €	164,3	133 249 €
62086	Bavincourt	145	140,9	238 541 €	124,1	41 672 €	138,1	280 212 €
62092	Beaufort-Blavincourt	172	110,8	221 497 €	138,0	54 730 €	115,3	276 226 €
62097	Beaumetz-lès-Loges	417	132,4	643 038 €	134,4	129 502 €	132,8	772 540 €
62099	Beaurains	2493	84,9	2 463 626 €	122,0	702 439 €	91,0	3 166 065 €
62112	Berles-au-Bois	219	144,5	368 150 €	133,2	67 309 €	142,7	435 459 €
62113	Berles-Monchel	176	97,6	199 783 €	141,4	57 435 €	104,8	257 218 €

ANALYSE D'IMPACT DANS LE CADRE DE LA LOI ÉLAN

Tableau du marché théorique par commune

	Menages 2019	Dépenses en Bricolage 1 164,34 €		Dépenses en jardinage 231,00 €		Dépenses totales retenues 1 395,34 €	
		IDC Bricolage	Marché théorique	IDC Horticulture, mobilier de jardin	Marché théorique	IDC moyen	Marché théorique
62115 Berneville	193	150,2	337 669 €	137,4	61 258 €	148,1	398 927 €
62118 Béthonsart	56	108,2	70 028 €	127,9	16 426 €	111,4	86 454 €
62128 Biache-Saint-Vaast	1745	71,4	1 451 026 €	116,4	469 245 €	78,9	1 920 271 €
62130 Bienvillers-au-Bois	270	139,8	439 014 €	130,5	81 281 €	138,3	520 295 €
62135 Blairville	130	149,5	226 118 €	138,8	41 667 €	147,7	267 785 €
62144 Boiry-Becquerelle	181	153,5	323 700 €	141,8	59 305 €	151,6	383 005 €
62146 Boiry-Saint-Martin	112	151,4	197 646 €	141,2	36 572 €	149,7	234 218 €
62147 Boiry-Sainte-Rictrude	168	135,6	265 368 €	125,5	48 731 €	133,9	314 099 €
62151 Boisieux-au-Mont	191	157,1	349 285 €	146,2	64 492 €	155,3	413 777 €
62152 Boisieux-Saint-Marc	86	167,3	168 363 €	139,2	27 792 €	162,6	196 155 €
62172 Boyelles	135	150,4	236 051 €	123,8	38 523 €	146,0	274 574 €
62198 Cambligneul	141	109,0	178 453 €	136,7	44 376 €	113,6	222 830 €
62199 Camblain-l'Abbé	268	150,4	470 125 €	148,0	91 770 €	150,0	561 895 €
62211 Capelle-Fermont	78	168,7	153 320 €	142,3	25 661 €	164,3	178 981 €
62213 Carency	301	130,3	456 764 €	162,6	113 030 €	135,7	569 794 €
62216 La Cauchie	86	147,0	147 724 €	130,7	26 065 €	144,3	173 789 €
62253 Couturelle	33	127,7	48 485 €	112,9	8 510 €	125,2	56 995 €
62263 Dainville	2316	95,5	2 574 440 €	138,1	739 138 €	102,5	3 313 578 €
62279 Duisans	544	110,2	698 324 €	164,4	206 659 €	119,2	904 983 €
62290 Ecurie	154	147,5	264 481 €	145,9	51 874 €	147,3	316 356 €
62320 Etrun	134	95,8	149 291 €	120,5	37 268 €	99,9	186 559 €
62323 Fampoux	461	148,1	795 061 €	142,4	151 687 €	147,2	946 748 €
62324 Farbus	255	97,5	289 707 €	146,3	86 247 €	105,6	375 954 €
62331 Feuchy	451	89,5	470 340 €	108,5	113 072 €	92,7	583 412 €
62332 Ficheux	220	162,0	415 007 €	154,8	78 681 €	160,8	493 687 €

ANALYSE D'IMPACT DANS LE CADRE DE LA LOI ÉLAN

Tableau du marché théorique par commune

	Menages 2019	Dépenses en Bricolage 1 164,34 €		Dépenses en jardinage 231,00 €		Dépenses totales retenues 1 395,34 €	
		IDC Bricolage	Marché théorique	IDC Horticulture, mobilier de jardin	Marché théorique	IDC moyen	Marché théorique
62347 Fosseux	56	135,3	88 240 €	124,1	16 050 €	133,5	104 289 €
62355 Fresnes-lès-Montauban	228	104,4	277 178 €	122,2	64 344 €	107,4	341 522 €
62363 Frévin-Capelle	166	155,4	300 611 €	141,9	54 462 €	153,2	355 073 €
62369 Gavrelle	300	111,4	389 084 €	133,7	92 661 €	115,1	481 746 €
62371 Givenchy-en-Gohelle	852	90,2	894 203 €	147,2	289 674 €	99,6	1 183 877 €
62372 Givenchy-le-Noble	60	112,3	78 440 €	129,5	17 943 €	115,1	96 383 €
62378 Gouves	83	149,5	144 881 €	156,8	30 153 €	150,7	175 035 €
62379 Gouy-en-Artois	149	130,3	225 864 €	112,4	38 654 €	127,3	264 519 €
62385 Grand-Rullecourt	156	144,3	262 030 €	116,8	42 079 €	139,7	304 110 €
62392 Guémappe	158	156,6	288 960 €	152,5	55 831 €	155,9	344 792 €
62399 Habarcq	259	164,4	495 713 €	151,4	90 581 €	162,2	586 294 €
62415 Haute-Avesnes	170	164,0	324 599 €	167,8	65 883 €	164,6	390 483 €
62418 Hauteville	126	153,7	225 460 €	133,7	38 906 €	150,4	264 366 €
62425 Hendecourt-lès-Ransart	55	153,2	98 127 €	130,9	16 624 €	149,5	114 751 €
62426 Héninel	81	149,3	140 256 €	134,8	25 129 €	146,9	165 386 €
62428 Hénin-sur-Cojeul	198	138,9	320 153 €	125,2	57 255 €	136,6	377 408 €
62434 La Herlière	53	140,8	87 439 €	109,7	13 525 €	135,6	100 964 €
62438 Hermaville	211	159,5	391 492 €	153,4	74 680 €	158,5	466 173 €
62465 Humbercamps	97	138,2	155 649 €	128,5	28 717 €	136,6	184 366 €
62477 Izel-lès-Hameau	285	154,0	510 430 €	139,7	91 826 €	151,7	602 256 €
62490 Lattre-Saint-Quentin	109	146,8	186 039 €	118,0	29 671 €	142,0	215 710 €
62511 Lignereuil	60	161,5	112 839 €	157,7	21 860 €	160,9	134 699 €
62544 Manin	71	157,4	129 780 €	150,3	24 593 €	156,2	154 373 €
62557 Marœuil	1084	101,6	1 281 364 €	138,9	347 717 €	107,7	1 629 081 €
62568 Mercatel	287	151,7	506 950 €	143,0	94 795 €	150,3	601 745 €

ANALYSE D'IMPACT DANS LE CADRE DE LA LOI ÉLAN

Tableau du marché théorique par commune

	Menages 2019	Dépenses en Bricolage 1 164,34 €		Dépenses en jardinage 231,00 €		Dépenses totales retenues 1 395,34 €	
		IDC Bricolage	Marché théorique	IDC Horticulture, mobilier de jardin	Marché théorique	IDC moyen	Marché théorique
62574 Mingoal	82	102,7	98 440 €	129,3	24 602 €	107,1	123 042 €
62578 Monchiet	38	141,2	62 778 €	133,2	11 752 €	139,8	74 530 €
62579 Monchy-au-Bois	205	152,5	363 711 €	139,9	66 200 €	150,4	429 911 €
62582 Monchy-le-Preux	258	161,8	486 018 €	168,7	100 530 €	162,9	586 548 €
62586 Montenescourt	191	149,7	333 147 €	144,5	63 772 €	148,8	396 919 €
62589 Mont-Saint-Eloi	411	139,8	668 767 €	141,5	134 370 €	140,0	803 137 €
62609 Neuville-Saint-Vaast	669	111,8	871 437 €	148,9	230 194 €	118,0	1 101 631 €
62611 Neuville-Vitasse	211	154,2	378 553 €	157,3	76 603 €	154,7	455 156 €
62612 Neuvireuil	245	118,8	338 805 €	143,7	81 278 €	123,0	420 084 €
62629 Noyelle	75	171,6	149 514 €	152,7	26 386 €	168,5	175 900 €
62630 Noyelle-Vion	115	110,9	148 316 €	123,2	32 692 €	112,9	181 008 €
62639 Oppy	174	108,2	219 416 €	126,5	50 901 €	111,2	270 317 €
62650 Pelves	296	116,8	402 498 €	132,4	90 467 €	119,4	492 965 €
62651 Penin	186	102,7	221 882 €	122,9	52 704 €	106,0	274 587 €
62660 Plouvain	188	92,4	202 282 €	125,8	54 611 €	97,9	256 893 €
62664 Pommier	87	147,8	150 580 €	118,5	23 947 €	143,0	174 527 €
62689 Ransart	155	152,5	275 163 €	125,8	45 037 €	148,1	320 200 €
62712 Rivière	476	148,0	819 732 €	148,8	163 444 €	148,1	983 176 €
62714 Roclincourt	338	148,3	583 862 €	148,9	116 288 €	148,4	700 150 €
62718 Rœux	568	121,5	803 405 €	132,2	173 444 €	123,3	976 848 €
62741 Saint-Amand	56	145,2	93 899 €	123,6	15 851 €	141,6	109 750 €
62744 Sainte-Catherine	1486	93,1	1 610 432 €	136,7	469 381 €	100,3	2 079 813 €
62753 Saint-Laurent-Blangy	2985	70,0	2 432 008 €	108,4	747 396 €	76,3	3 179 404 €
62761 Saint-Martin-sur-Cojeul	80	168,8	157 186 €	146,3	27 031 €	165,0	184 217 €
62764 Saint-Nicolas	2162	68,6	1 727 197 €	97,7	487 934 €	73,4	2 215 130 €

ANALYSE D'IMPACT DANS LE CADRE DE LA LOI ÉLAN

Tableau du marché théorique par commune

	Menages 2019	Dépenses en Bricolage 1 164,34 €		Dépenses en jardinage 231,00 €		Dépenses totales retenues 1 395,34 €	
		IDC Bricolage	Marché théorique	IDC Horticulture, mobilier de jardin	Marché théorique	IDC moyen	Marché théorique
62784 Saulty	313	134,7	490 718 €	106,1	76 721 €	129,9	567 439 €
62785 Savy-Berlette	342	89,8	357 053 €	140,0	110 478 €	98,1	467 530 €
62796 Simencourt	235	149,3	408 571 €	137,7	74 750 €	147,4	483 321 €
62798 Sombrin	97	143,2	161 069 €	121,1	27 020 €	139,5	188 089 €
62801 Souchez	1102	83,7	1 074 148 €	134,4	342 069 €	92,1	1 416 217 €
62810 Thélus	515	107,2	642 465 €	144,4	171 805 €	113,3	814 270 €
62816 Tilloy-lès-Hermaville	78	160,2	145 384 €	151,4	27 257 €	158,8	172 641 €
62817 Tilloy-lès-Mofflaines	560	93,1	607 678 €	123,3	159 647 €	98,1	767 325 €
62820 Tincques	344	94,4	378 103 €	113,3	90 021 €	97,5	468 125 €
62854 Villers-au-Bois	223	128,0	332 851 €	163,3	84 248 €	133,8	417 099 €
62856 Villers-Brélin	150	99,9	174 316 €	119,6	41 405 €	103,1	215 721 €
62857 Villers-Châtel	49	129,8	74 066 €	151,6	17 158 €	133,4	91 224 €
62860 Villers-Sir-Simon	51	95,5	56 354 €	109,6	12 831 €	97,8	69 185 €
62861 Vimy	1882	84,7	1 854 938 €	136,2	592 051 €	93,2	2 446 989 €
62869 Wailly	446	146,9	762 744 €	143,7	148 028 €	146,4	910 772 €
62873 Wancourt	237	147,0	405 551 €	120,7	66 069 €	142,6	471 620 €
62874 Wanquetin	287	149,5	499 534 €	140,6	93 230 €	148,0	592 764 €
62878 Warlus	161	147,9	276 899 €	146,7	54 490 €	147,7	331 389 €
62892 Willerval	246	117,3	335 723 €	140,8	79 942 €	121,2	415 665 €
Périmètre analyse d'impact	38562	66,0	29 635 596 €	104,4	9 298 180 €	72,4	38 933 776 €
Reste de la zone de chalandise	29732	116,5	40 316 299 €	135,4	9 300 994 €	119,6	49 617 293 €
Zone de chalandise totale	68 294	88,0	69 951 894 €	117,9	18 599 174 €	92,9	88 551 069 €

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine. L'ANRU est l'interlocuteur unique des collectivités locales et des organismes d'HLM qui souhaitent mettre en œuvre des projets de rénovation urbaine dans les zones urbaines sensibles (ZUS). L'Agence apporte son soutien financier aux collectivités locales, aux établissements publics et aux organismes privés ou publics qui conduisent des opérations de rénovation urbaine. La loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine lui a confié la réalisation du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) 2014-2024.

PNRQAD : Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés. Il a été créé par la loi de « Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » du 25 mars 2009. Il a pour objectif la requalification urbaine et sociale des quartiers, la résorption de l'habitat indigne, l'amélioration et la diversification de l'offre de logements, l'amélioration de la performance énergétique des logements et le maintien de la mixité sociale au sein de ces quartiers.

PNRU : Programme National pour la Rénovation Urbaine. Institué par la loi du 1^{er} août 2003 pour la ville et la rénovation urbaine.

QPV : Quartier prioritaire de la Politique de la Ville. Ce sont des territoires d'intervention du ministère de la Ville, définis par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014. Sur 1 500 QPV, 200 quartiers sont classés d'intérêt national et 250 quartiers sont classés d'intérêt régional.

Famille : Une famille est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée soit d'un couple vivant au sein du ménage, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage, soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage (famille monoparentale).

Ménage : « De manière générale, un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes ne soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne » (Insee).

PCS - Groupe socioprofessionnel Autres : Ce groupe comprend la population au chômage et la population inactive (étudiants, femmes au foyer...).

Logement : « Un logement est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation. »

Type de logement :

Le type de logement répartit les logements selon les catégories suivantes :

- maisons ;
- appartements ;
- autres logements : logements-foyers, chambres d'hôtel, habitations de fortune, pièces indépendantes.

Quartiers IRIS : Îlots Regroupés pour l'Information Statistique : échelle la plus fine en matière de données infra-communales, ils regroupent en moyenne 2 000 habitants.

Chiffre d'affaires : « Il indique sur une période donnée, en général l'exercice comptable d'une durée de 12 mois, l'activité de l'entreprise : ses ventes de biens et de services. »

Clientèle captive : Clientèle résidant dans une zone de chalandise et susceptible d'effectuer des actes d'achat réguliers dans un point de vente, pour des raisons pratiques (accès, prix, desserte, regroupement, qualité, etc.).

Clientèle de passage : Clientèle ne résidant pas dans la zone de chalandise du point de vente mais susceptible d'y réaliser des dépenses ponctuelles.

Concurrence : « En économie de marché, les entreprises sont en concurrence, c'est-à-dire en compétition, pour vendre des biens et des services à des consommateurs qui choisissent les meilleures conditions de prix, de qualité, de garantie... ».

GSA : Grande Surface Alimentaire / **MSA** : Moyenne Surface Alimentaire.

Hypermarché : 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 m².

Supermarché : 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 m².

Supérette/magasin de proximité : Magasin alimentaire dont la surface de vente est inférieure à 400 m².

GSS : Grande Surface Spécialisée (quel que soit le secteur : équipement de la maison, de la personne, culture/loisirs, jardinerie, automobile...).

Locomotive : « Enseigne (ou secteur d'activité) qui, par son pouvoir d'attraction, a la capacité de faire venir les clients au sein d'un ensemble commercial » (dictionnaire de l'Académie des sciences commerciales).

Dépenses commercialisables : Elles correspondent au budget annuel que consacrent les ménages d'une zone géographique donnée à l'achat de produits ou de biens alimentaires ou non alimentaires dans le commerce de détail.

I.D.C. : Indice de Disparités de Consommation. Il prend en compte les comportements différents selon la composition sociale, le caractère urbain ou rural des zones concernées.

Marché théorique : Potentiel global d'une zone de chalandise. Le marché théorique d'une zone prédéfinie correspond aux dépenses des ménages résidant sur cette zone.

Emprise ou taux d'emprise : L'emprise correspond à la part de marché théorique captée par un point de vente. Elle est généralement exprimée en pourcentage, d'où l'expression « taux d'emprise ». L'emprise dépend de plusieurs critères : concurrence dans la zone de chalandise, attractivité du commerce, présence de barrières naturelles ou urbaines, accessibilité et visibilité...

Zone de chalandise : 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.

Lexique

Type de commerces compris dans les secteurs d'activité :

- Alimentaire
 - boulangerie / pâtisserie
 - boucherie / charcuterie
 - primeur / épicerie / traiteur
 - fromagerie
 - poissonnerie
- CHR : café-hôtel-restaurant
 - café
 - bar
 - hôtel
 - restaurant
 - snack
- Santé
 - pharmacie
 - magasin d'optique
 - magasin d'audition
- Beauté
 - coiffeur
 - institut de beauté / ongles / centre d'amincissement
- Équipement de la personne
 - magasin de vêtements
 - magasin de chaussures
 - magasin de bijoux
 - magasin d'accessoires / maroquinerie
 - téléphonie
- Équipement de la maison
 - magasin d'ameublement
 - magasin de décoration, arts de la table
 - solderie
 - magasin de bricolage
- Services
 - auto-école
 - laverie
 - pressing, retouches, cordonnerie
 - banque, assurance, agence immobilière
 - toilettage
 - pompes funèbres
- Culture et loisirs
 - tabac / presse / loto / pmu
 - fleuriste
 - librairie / produits culturels
 - animalerie
- Automobile
 - garage / centre technique
 - station essence
- Non commercial
 - activités médicales
 - vétérinaire
 - activités tertiaires (cabinets d'études, avocats, notaires...)



DECLARATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné Sébastien DELATTRE, gérant du cabinet Nouveau territoire, 9 place de la Préfecture 62000 ARRAS, N° de SIRET 878 726 538 00019, atteste :

- Etre l'auteur de la présente analyse d'impact, concernant le projet de restructuration et création d'un point de retrait des commandes par voie télématique du magasin Leroy Merlin sur la commune d'Arras (62000).
- Ne pas être intervenu à quelque titre ou stade que ce soit dans la réalisation du projet ni du dossier AEC.
- Ne pas avoir de liens de dépendance juridique avec le pétitionnaire.
- Avoir réalisé cette analyse d'impact dans le respect de la réglementation :
 - Code du commerce – articles L752-6 et R 752-6-1 à R 752-6-3
 - La Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.
 - Le décret n° 2019-531 du 17 avril 2019 relatif à la composition et au fonctionnement des commissions départementales d'aménagement commercial et aux demandes d'autorisation d'exploitation commerciale
 - Le décret n° 2015-165 du 12 février relatif à l'aménagement commercial

Fait à ARRAS le, 23 juin 2023

**Sébastien
DELATTRE**
Signature
numérique de
Sébastien DELATTRE
Date : 2023.06.23
20:43:11 +02'00'

Sébastien DELATTRE