

# Sommaire d'un dossier de CDEC (COMMISSION DEPARTEMENTALE D'EQUIPEMENT COMMERCIAL)



# SOMMAIRE

<b>Synthèse</b> .....	P	9
-----------------------	---	---

---

<b>Présentation de la demande d'autorisation</b>	P	16
--	---	----

## **1.1 Informations relatives au demandeur**

1.1.1 Identité du demandeur.....	P	18
1.1.2 Qualité en laquelle agit le demandeur .....	P	18
1.1.3 Nature de l'activité commerciale.....	P	18
1.1.4 La coopérative .....	P	19

## **1.2 Présentation du projet**

1.2.1 Localisation .....	P	20
1.2.2 Historique du point de vente .....	P	25
1.2.3 Description du projet .....	P	25

## **1.3 Critères supplémentaires** (art. L720-3 du code du commerce) ..... P | 33 |

1.3.1 Impact sur les flux de véhicules.....	P	33
1.3.2 Qualité des dessertes.....	P	33
1.3.3 Capacité d'accueil pour le chargement et le déchargement des marchandises.....	P	33

## **1.4 Conditions de réalisation**

1.4.1 Foncier.....	P	34
1.4.2 Autorisation administrative.....	P	34
1.4.3 Date de réouverture prévue .....	P	35

---

<b>Informations économiques</b>	P	36
---------------------------------	---	----

## **2.1 Informations relatives au marché**

2.1.1 Définition de la zone de chalandise.....	P	38
2.1.2 Délimitation de la zone de chalandise .....	P	41
2.1.3 La population correspondante.....	P	41
2.1.4 Cartographie de la zone.....	P	43
2.1.5 Caractéristiques démographiques de la zone.....	P	52
2.1.6 Le marché potentiel.....	P	75

## **2.2 L'équipement commercial actuel**

2.2.1	Petites, Moyennes et grandes surfaces spécialisées.....	P	79
2.2.2	Petits commerces et artisanat.....	P	89
2.2.3	Marché forain.....	P	96
2.2.4	Pôles commerciaux hors zone.....	P	99

## **2.3 Informations économiques liées au projet**

2.3.1	Emprise et parts de marché (définition).....	P	100
2.3.2	Répartition du marché théorique.....	P	101
2.3.3	Emprises sur le marché.....	P	102
2.3.4	Parts de marché.....	P	104
2.3.5	Chiffre d'affaires occasionnel.....	P	104
2.3.6	Chiffre d'affaires prévisionnel.....	P	105
2.3.7	Comparaisons des performances.....	P	112

---

## **Etude d'impact** P 115

### **3.1 Aménagement du territoire, environnement et urbanisme**

3.1.1	Impact du projet sur son environnement proche .....	P	116
3.1.2	Impact sur l'aménagement du territoire.....	P	126

### **3.2 Modernisation et adaptation des équipements commerciaux**

3.2.1	Aménagement et travaux prévus pour la modernisation du local actuel....	P	132
3.2.2	Equipements et services pour les clients.....	P	132
3.2.3	Techniques de commercialisation.....	P	132

### **3.3 Conditions de travail et emplois**

3.3.1	Mesures destinées à l'amélioration des conditions de travail.....	P	133
3.3.2	Nombre d'emplois créés par la réalisation du projet.....	P	133
3.3.3	Solde des emplois créés.....	P	135

---

## **Annexes** P 136

## Documents iconographiques et graphiques

Situation géographique .....	P 21
Localisation : carte IGN 1/25000 <sup>ème</sup> .....	P 22
Le site : Photo aérienne .....	P 23
Le site (photo magasin).....	P 24
Plan d'aménagement (réduit).....	P 28
Comptages routiers .....	P 29
Les accès .....	P 30
Le tramway .....	P 31
Transport en commun.....	P 32
Isochrones.....	P 40
Carte de la zone de chalandise .....	P 43
Carte de la zone de chalandise partie urbaine.....	P 44
Carte de la zone de chalandise par zone .....	P 49
Carte de la zone de chalandise partie urbaine par zone.....	P 50
Répartition des clients de la zone .....	P 52
Répartition des clients selon la sous zone .....	P 52
Répartition des communes .....	P 52
Evolution de la taille des communes .....	P 53
Evolution démographique .....	P 53
Variation des soldes démographiques .....	P 53
Pyramide des âges .....	P 55
Evolution du poids respectif de chaque classe d'âge.....	P 57
Evolution comparée de la répartition des classes d'âge .....	P 57
Age moyen : comparaison avec les indicateurs géographiques.....	P 57
Age moyen selon la zone .....	P 58
Taille des ménages selon la zone .....	P 59
Indice du revenu par personne.....	P 62
Indice du revenu par ménage .....	P 62
Composition de la population active selon la C.S .....	P 63
Comparaisons géographiques de la répartition des C.S. ....	P 64
Evolution de la population active selon la C.S .....	P 64
Taux d'activité et taux de chômage (comparaisons géographiques) .....	P 66
Population active ayant un emploi selon le statut et la zone de résidence .....	P 67
Mode de transport de la population active .....	P 72
Dépenses commercialisables .....	P 77
Répartition du budget des ménages.....	P 77
Equipement commercial de plus de 300m <sup>2</sup> zone urbaine .....	P 87
Equipement commercial de plus de 300m <sup>2</sup> zone rurale .....	P 88
Contribution des rayons au chiffre d'affaires prévisionnel.....	P106
Commerces dans un rayon d'1 km .....	P119
Activités artisanales et industrielles dans un rayon d'1 km .....	P121
Activités de services publiques dans un rayon d'1 km.....	P123
Evolution de l'habitat selon le type de résidence.....	P124

## Tableaux

Tab 1	Chiffre d'affaires prévisionnel (synthèse) .....	P 14
Tab 1.1 :	Liste des magasins du groupe à proximité de la zone .....	P 19
Tab 1.2 :	Evolution du chiffre d'affaires depuis la création .....	P 25
Tab 1.3 :	Récapitulatif des surfaces actuelles .....	P 26
Tab 1.4 :	Récapitulatif des surfaces actuelles .....	P 27
Tab 1.5 :	Surfaces des parcelles foncières .....	P 34
Tab 2.1 :	Temps de parcours selon la commune.....	P 39
Tab 2.2 :	Population urbaine en fonction des IRIS .....	P 42
Tab 2.3 :	Population par canton selon la sous-zone .....	P 45
Tab 2.4 :	Les communes de la zone de chalandise .....	P 46
Tab 2.5 :	Population et évolution démographique selon la sous-zone .....	P 51
Tab 2.6 :	Evolution démographique selon la sous-zone .....	P 52
Tab 2.7 :	Evolution démographique par zone (synthèse) .....	P 53
Tab 2.8 :	Structure de l'évolution démographique .....	P 54
Tab 2.9 :	Zone globale : répartition selon le sexe des classes d'âge .....	P 56
Tab 2.10 :	Evolution des classes d'âge .....	P 56
Tab 2.11 :	Contribution des classes d'âge selon le sexe dans l'effectif total .....	P 57
Tab 2.12 :	Population 1999 selon la tranche d'âge et la sous-zone .....	P 58
Tab 2.13 :	Composition des ménages de la zone .....	P 60
Tab 2.14 :	Comparaisons géographiques des types de famille .....	P 60
Tab 2.15 :	Composition des ménages selon la commune .....	P 61
Tab 2.16 :	Niveau de revenu selon la zone de résidence .....	P 62
Tab 2.17 :	Niveau de revenu (base France) .....	P 62
Tab 2.18 :	Répartition de la population active de plus de 15 ans .....	P 63
Tab 2.19 :	Les catégories socioprofessionnelles.....	P 65
Tab 2.20 :	Répartition de la population active selon la sous-zone (synthèse).....	P 66
Tab 2.21 :	Population active ayant un emploi par statut .....	P 67
Tab 2.22 :	Comparaisons géographiques suivant le statut .....	P 67
Tab 2.23 :	Répartition de la population active .....	P 68
Tab 2.24 :	Population active ayant un emploi .....	P 69
Tab 2.25 :	Population active et taux de chômage .....	P 70
Tab 2.26 :	Lieu de résidence - lieu de travail suivant la zone de résidence .....	P 71
Tab 2.27 :	Evolution lieu de résidence – lieu de travail .....	P 71
Tab 2.28 :	Modes de transport.....	P 72
Tab 2.29 :	Population active et mobilité .....	P 73
Tab 2.30 :	Type d'hébergement susceptible de retenir la clientèle occasionnelle .....	P 74
Tab 2.31 :	Population occasionnelle .....	P 74
Tab 2.32 :	Coefficients de disparité locaux .....	P 76
Tab 2.33 :	Dépenses commercialisables par zone .....	P 77
Tab 2.34 :	Marché théorique de la zone .....	P 78
Tab 2.35 :	Marché théorique complémentaire .....	P 78
Tab 2.36 :	Nombre de commerces de plus de 300 m <sup>2</sup> par activité .....	P 79
Tab 2.37 :	Surfaces des commerces de plus de 300m <sup>2</sup> par activité .....	P 83
Tab 2.38 :	Commerces de plus de 300m <sup>2</sup> présents dans la zone .....	P 84
Tab 2.39 :	Nombre de commerces de moins de 300 m <sup>2</sup> par activité .....	P 89
Tab 2.40 :	Commerces de moins de 300m <sup>2</sup> présents dans la zone .....	P 91

Tab 2.41 :	Marchés forains selon le jour de la semaine et la zone .....	P 97
Tab 2.42 :	Répartition du marché théorique actuel.....	P 102
Tab 2.43 :	Taux d'emprise (capture) .....	P 103
Tab 2.43 :	Volume capté .....	P 103
Tab 2.44 :	Parts de marché du projet par zone .....	P 104
Tab 2.45 :	Evolution du chiffre d'affaires sur les 3 premières années (%) .....	P 105
Tab 2.46 :	Chiffre d'affaires prévisionnel selon la zone d'appartenance .....	P 106
Tab 2.47 :	Chiffre d'affaires prévisionnel selon le bien de consommation.....	P 107
Tab 2.48 :	Evolution du CA potentiel selon la zone et le bien de consommation .....	P 108
Tab 2.49 :	Tableau de calculs .....	P 109
Tab 2.50 :	Répartition du marché théorique selon la forme de vente.....	P 111
Tab 2.51 :	Tableaux d'emprises selon la forme de vente .....	P 112
Tab 2.52 :	Comparaison avec les magasins de l'enseigne de même taille.....	P113
Tab 2.53 :	Comparaison des performances avec les magasins de l'enseigne de la région .....	P 113
<hr/>		
Tab 3.1 :	Activités commerciales de plus de 300m <sup>2</sup> à proximité du projet .....	P 117
Tab 3.2 :	Activités commerciales dans un rayon de moins d'1km .....	P 118
Tab 3.3 :	Activités artisanales et industrielles dans un rayon de moins d'1km .....	P 120
Tab 3.4 :	Services et équipement publiques dans un rayon de moins d'1km ...	P 122
Tab 3.5 :	Composition de l'habitat selon le type de résidences .....	P 124
Tab 3.6 :	Composition de l'habitat selon la commune .....	P 125
Tab 3.7 :	Synthèse des centres commerciaux de la zone.....	P 128
Tab 3.8 :	Contribution des zones commerciales.....	P 129
Tab 3.9 :	Répartition du marché théorique selon la forme de vente et le bien de consommation avant extension .....	P 129
Tab 3.10 :	Volume de C.A. et emprises selon le bien de consommation et la forme de vente .....	P 130
Tab 3.11 :	Synthèse de l'impact .....	P 131
Tab 3.12 :	Répartition du marché théorique selon la forme de vente et le bien de consommation après extension .....	P 131
Tab 3.13 :	Effectifs : standards selon la surface de vente .....	P 133
Tab 3.14 :	Effectifs : standards selon le chiffre d'affaires.....	P 133
Tab 3.13 :	Effectifs : comparaison avec les magasins de l'enseigne de taille comparable .....	P 135

## **LISTE DES ANNEXES**

- |                 |   |
|-----------------|---|
| <b>Annexe 1</b> | <b>Autorisation du propriétaire</b>   |
| <b>Annexe 2</b> | <b>Autorisation de l'enseigne</b>   |
| <b>Annexe 3</b> | <b>K.bis de la Société</b>  |
| <b>Annexe 4</b> | <b>Attestation de règlement des contributions fiscales et sociales, y compris la dispense de l'Organic</b>                    |
| <b>Annexe 5</b> | <b>Plan de masse</b><br><b>Plan de l'immeuble</b>   |
| <b>Annexe 6</b> | <b>Plans actuels</b>  |
| <b>Annexe 7</b> | <b>Plan d'aménagement</b>   |
| <b>Annexe 8</b> | <b>Bail</b>   |
| <b>Annexe 9</b> | <b>Présentation de l'enseigne</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Historique</li><li>- L'enseigne en France</li></ul> |