

Carnet de site

La zone commerciale d'Englos Les Géants



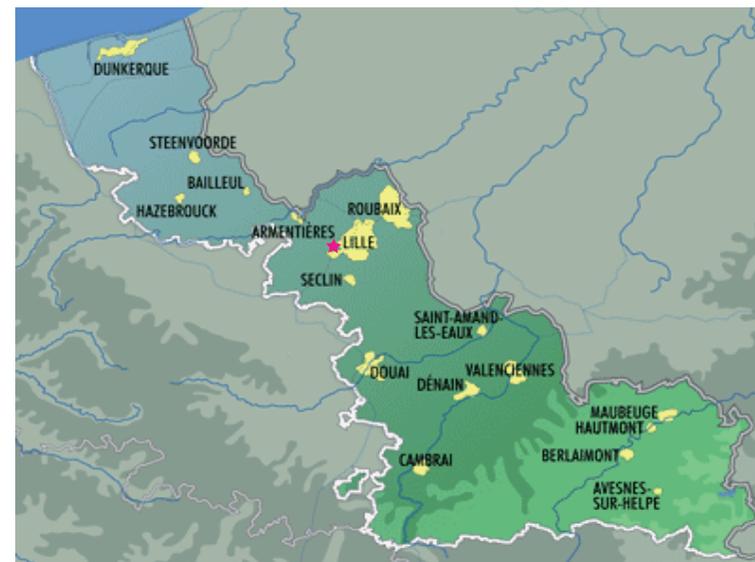
Présentation de l'observation :

Localisation et présentation :

Le centre commercial d'Englos Les Géants se situe dans la métropole Lilloise, un territoire fortement urbanisé.

La zone d'Englos Les Géants se trouve en périphérie de Lille, le long de la rocade Nord-Ouest et l'autoroute A25.

Le centre Les géants se trouve à la limite de l'urbanisation. C'est un pôle commercial majeur de la métropole Lilloise.



Ce support d'observation a plusieurs objectifs qui ont pour but commun de mieux connaître l'environnement commercial et de mieux l'appréhender lors d'extension ou de création de zones.

Le premier objectif est de réaliser un diagnostic de quelques centres commerciaux en périphérie des villes du territoire du nord d'après trois catégories : La périphérie métropolitaine, la périphérie des villes moyennes et enfin les centres commerciaux en zone rurale. Ce diagnostic nous a permis de définir des typologies de centres commerciaux.

Le deuxième objectif est de comprendre les enjeux des centres commerciaux dans l'aménagement du territoire et le développement durable. Quelles sont les questions qu'il faut se poser lors de la conception d'un projet de création de zone commerciale ? Quelles sont les bonnes pratiques en matière de développement durable, de prise en compte des paysages et de l'aménagement durable à mettre en oeuvre lors d'une création ou extension de zone ?

Enfin cette étude a pour but de sensibiliser et d'informer tous les acteurs qui prennent part aux créations de zones (concepteurs des dossiers, personnes siégeant en CDAC, ...).

La méthode de lecture :

L'observation des centres commerciaux a été réalisée selon quatre niveaux d'analyses.



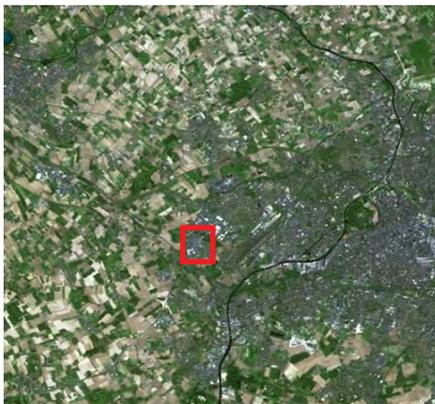
Le centre commercial et le TERRITOIRE d'agglomération

Le niveau 1 présente le territoire, c'est une petite échelle qui permet de situer les centres commerciaux dans un environnement large et une organisation du territoire spécifique. Cette échelle permet de situer le projet dans un contexte urbain ou rural.



Le centre commercial dans la STRUCTURE urbaine

Le niveau 3 présente la structure, qui nous informe sur la place du centre commercial dans la structure urbaine. Ce niveau nous permet de définir l'assimilation du centre commercial dans les pratiques des usagers et dans le paysage.



Le centre commercial dans son SITE

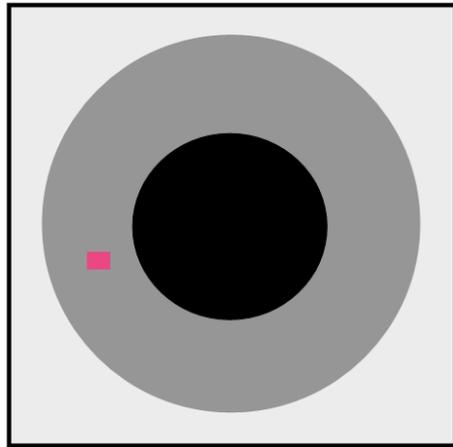
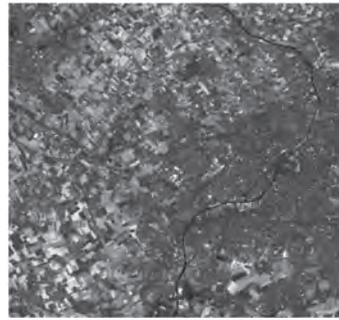
Le niveau 2 présente le site, c'est un zoom qui est réalisé et qui permet de situer le centre commercial dans le territoire. Cette échelle nous permet de comprendre la morphologie du lieu ainsi que son histoire dans le temps.



Le centre commercial comme ELEMENT

Le niveau 4 présente l'élément, c'est à dire le centre commercial en lui même. Cette échelle nous donne des informations sur son aménagement interne, son évolution au cours du temps et sur ses potentialités d'extension.

I. Le territoire :



La commune d'englos fait partie des 87 communes de la communauté urbaine Lille Métropole (LMCU). C'est un territoire dense qui comporte plus d'un million d'habitants. Ce territoire ne prend pas en compte la zone de chalandise du centre commercial mais plutôt le territoire spatial auquel il appartient.

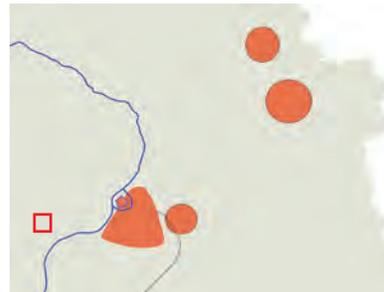
Le territoire métropolitain lillois peut être divisé en deux parties, un centre ou plusieurs centres que forment Lille-Roubaix-Tourcoing et sa périphérie. La commune d'Englos se trouve à la limite de la périphérie Lilloise. C'est à cet endroit qu'a pris place le centre commercial d'Englos Les géants.

Ci-contre : Pictogramme représentant le territoire d'agglomération avec la zone commerciale en périphérie.

Le territoire a eu une évolution importante au cours du temps traversant cinq grandes époques :



Lille au 17ème siècle



Lille Roubaix Tourcoing au 19ème siècle



Lille Métropole au début du 20ème siècle

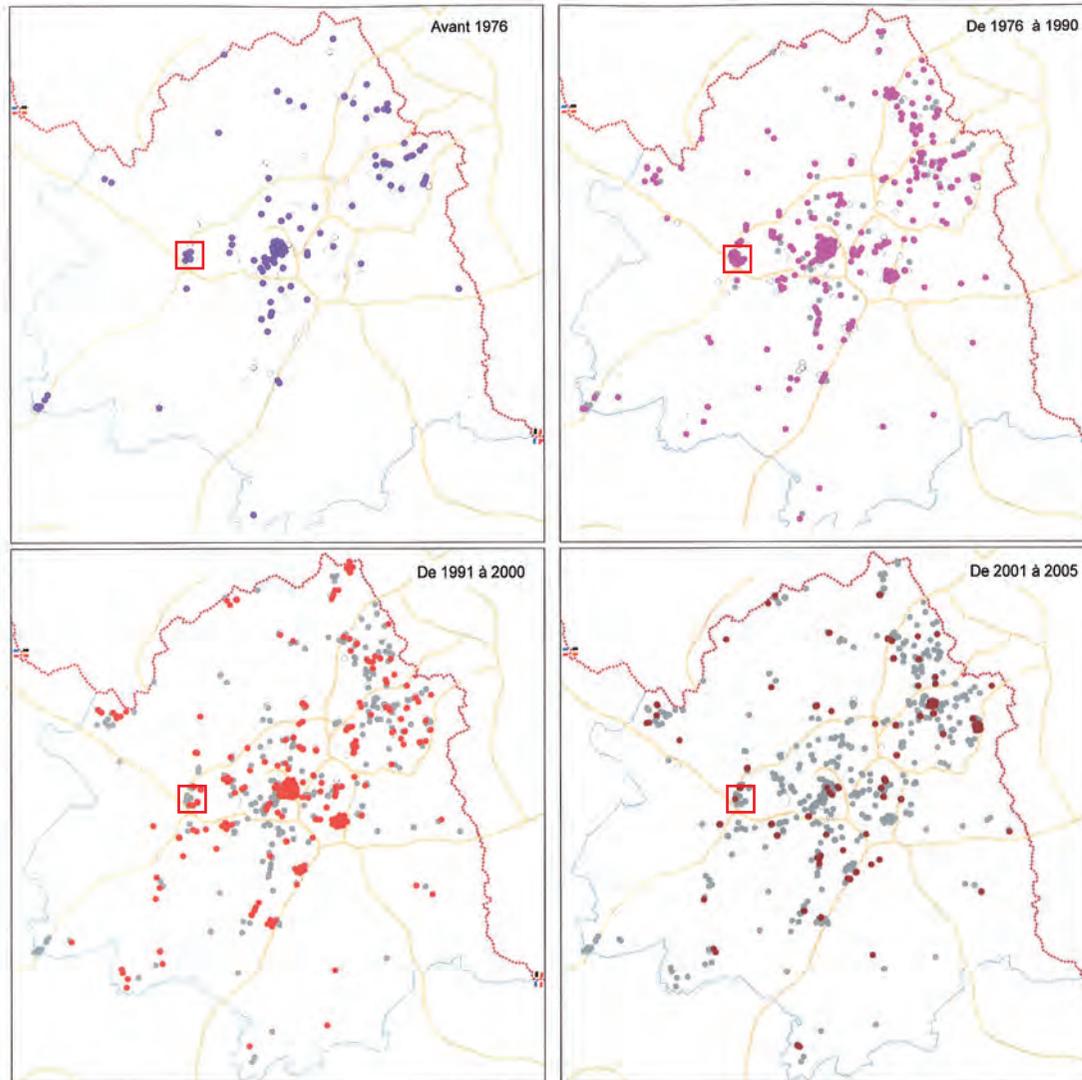


Lille métropole au milieu de 20ème siècle



Lille Métropole au début du 21ème siècle

Le centre commercial d'Englos et le commerce de plus de 300m² dans la métropole Lilloise :



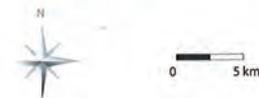
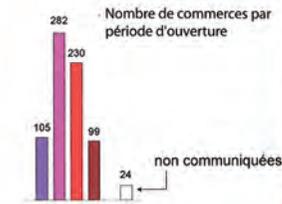
ATLAS DU GRAND COMMERCE DE LA MÉTROPOLE LILLOISE

LA CONSTITUTION DE L'ARMATURE COMMERCIALE ACTUELLE

• Un point représente un magasin de plus de 300 m² de surface de vente

Période d'ouverture

- Avant 1976
- De 1976 à 1990
- De 1991 à 2000
- De 2001 à 2005
- Non communiquée
- Les commerces ouverts lors des périodes précédentes



Sources : DGCCRF, CRCI NPDC, ADULM
IGN BD Cartho 2003
Janvier 2006

La grande distribution s'est installée sur le territoire de la métropole avant 1975 autour des trois pôles que sont Lille Roubaix et Tourcoing. De 1976 à 2000, les pôles existants sont renforcés et deviennent pour certains d'entre eux des pôles départementaux voire régionaux. De plus, on remarque que le maillage du territoire est mieux réalisé avec l'installation de pôles secondaires.

Après 2000, les implantations sont moins nombreuses et révèlent une certaine saturation du réseau commercial dans la métropole Lilloise.

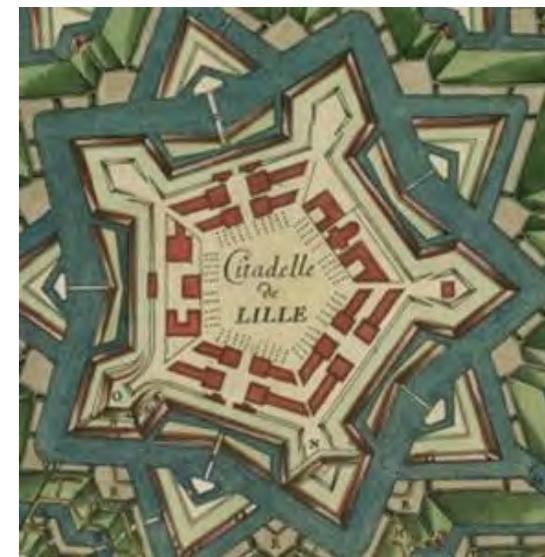
Le centre d'Englos doit prendre place dans un territoire urbain de la métropole et dans un réseau de grands commerces marquant le territoire.

Un territoire marqué par la guerre :

La citadelle de Lille, dite la Reine des citadelles montre que Lille se trouve à un endroit stratégique le long de la frontière Belge. La citadelle de Lille a été construite en 1671 par Vauban sur ordre de Louis XIV à la suite de la prise de la ville en 1667 par les Espagnols.

La conception de la citadelle part d'une idée simple mais particulièrement efficace : pas un de ses murs ne peut être approchés par l'ennemi sans que celui-ci ne se trouve sous le feu d'un mur voisin.

Durant la première guerre mondiale, le maire décide de ne pas se battre et déclare la ville de Lille ouverte laissant la place forte Lilloise aux allemands.



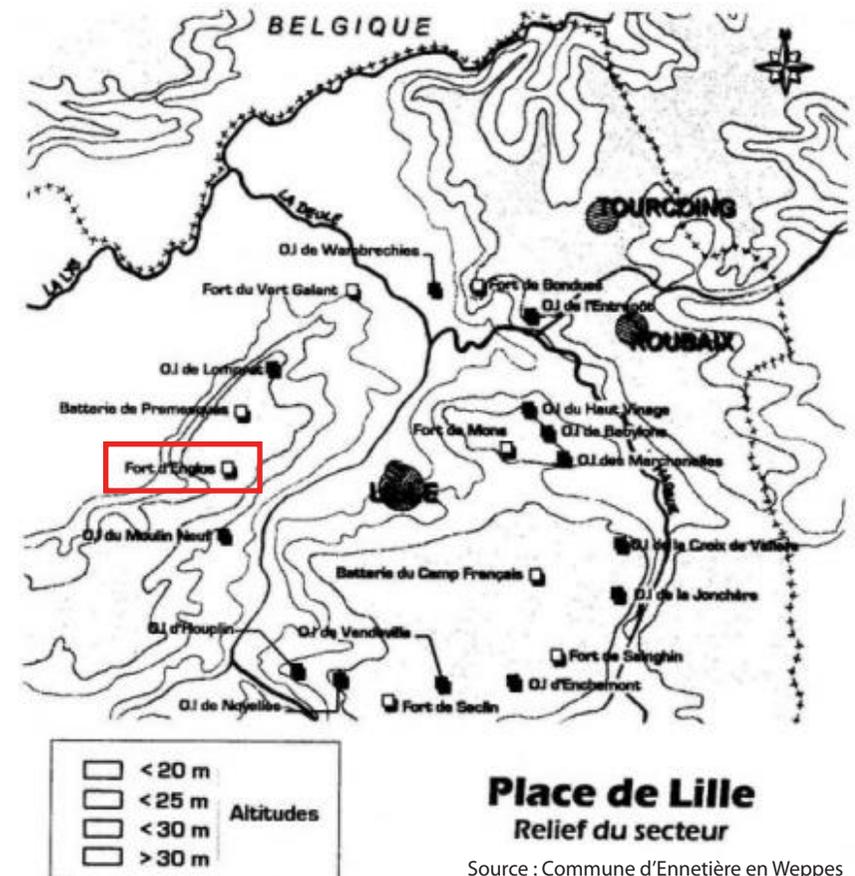
Le Fort d'Englos au coeur de la place forte :

Englos a été au coeur des guerres depuis le 19ème siècle, en effet, le talus des Weppes reste un point stratégique aux alentours de Lille. Le fort d'Englos qui est un réel marqueur du territoire se situe à proximité du centre commercial. Il a été construit à partir de 1878 comme fort d'arrêt protégeant la place forte lilloise en tenant à distance l'ennemi. Mais en 1885, de nouveaux projectiles sont découverts rendant le fort d'Englos périmé alors que sa construction vient d'être terminée.

Ce dernier a été utilisé par les Allemands comme intendance et entrepôt de munition pendant les deux guerres. A la fin de la deuxième guerre mondiale, il a été fortement bombardé par les alliés. L'ampleur des dommages est toujours visible aujourd'hui.

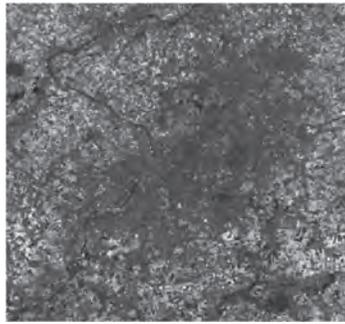


Photos du fort de d'Englos



Organisation de la place forte Lilloise

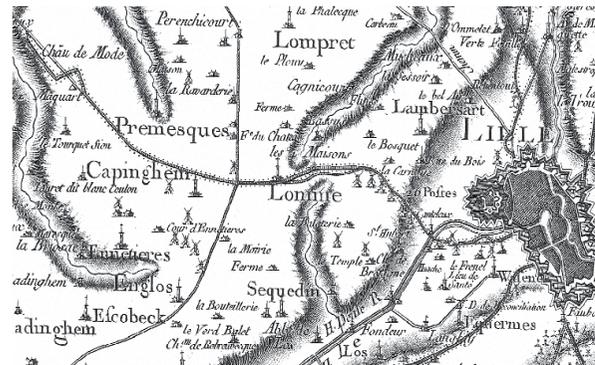
II. Le site :



Le site est composé du talus des Weppes situé entre la vallée de la Lys à l'Ouest et la vallée de la Deûle fortement urbanisé à l'est. Englos se trouve dans la partie nord du talus des Weppes tourné vers la vallée de la Lys alors que le centre commercial est tourné vers la vallée de la Deûle. Le talus des Weppes est une entité paysagère riche, caractéristique des plaines du nord mais fragilisé par les extensions urbaines. En effet le plateau des Weppes se trouve en périphérie de Lille et de Lens ; il est donc très courtisé par les promoteurs.

Un lieu d'activité depuis plusieurs siècles :

La carte de Cassini nous montre qu'au XVIII et début XIXème siècle, Englos était situé le long d'une route importante traversant le plateau des Weppes du Nord au Sud. De plus cette carte nous apprend la présence de moulins sur l'emplacement actuel du centre commercial, montrant que cet endroit est un point haut au carrefour des vents.

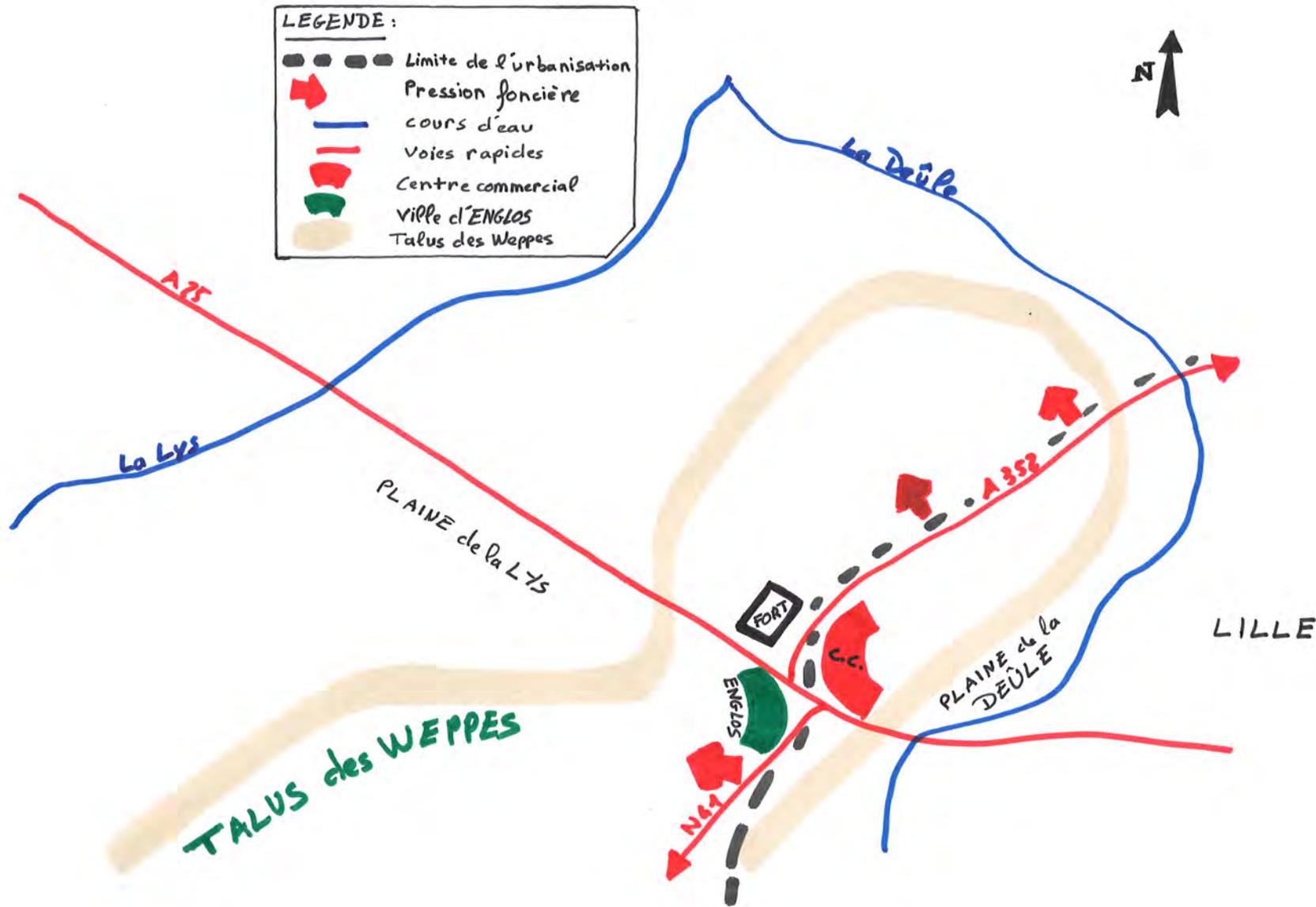


Carte de Cassini dans les environs d'Englos



Carte de Cassini : La place du moulin sur le talus des Weppes

Le talus des Weppes sous pression foncière de la périphérie Lilloise :

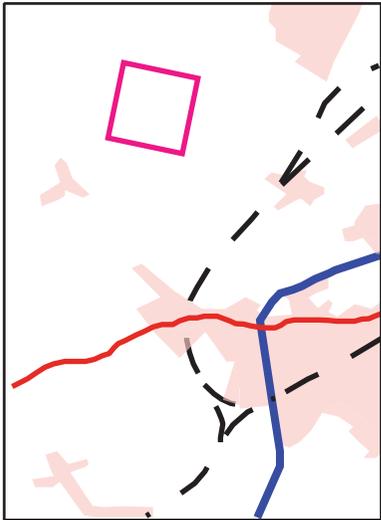


Schématisme de la dynamique de l'étalement urbain sur le talus des Weppes à hauteur du centre commercial d'Englos Les Géants.

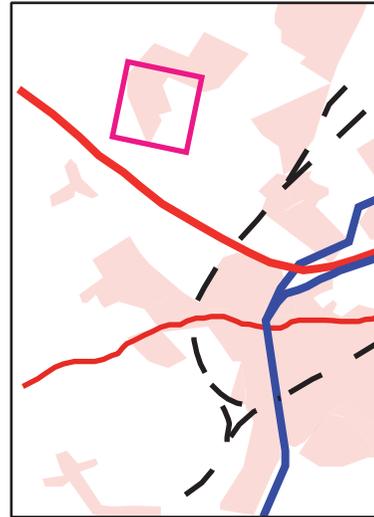
Source : Timothée HUBSCHER

Le talus des Weppes est soumis à l'étalement urbain de la périphérie Lilloise capté en partie par le centre commercial. L'évolution de l'urbanisation est importante dans le secteur et le centre commercial tourné vers la vallée de la Deule et vers LILLE a capté cette urbanisation. Le village d'ENGLOS est lui tourné vers la vallée de la Lys et donc vers la campagne, mais ce versant est soumis aujourd'hui à la pression foncière de la métropole.

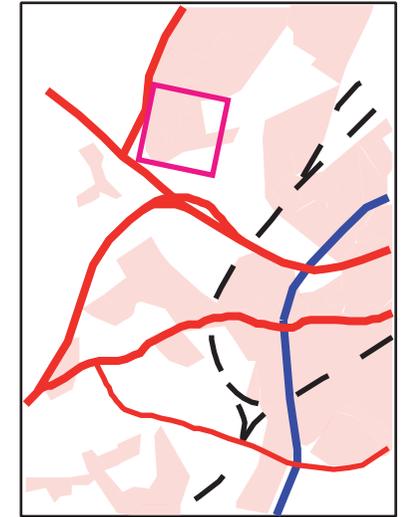
Evolution du territoire de 1950 à nos jours :



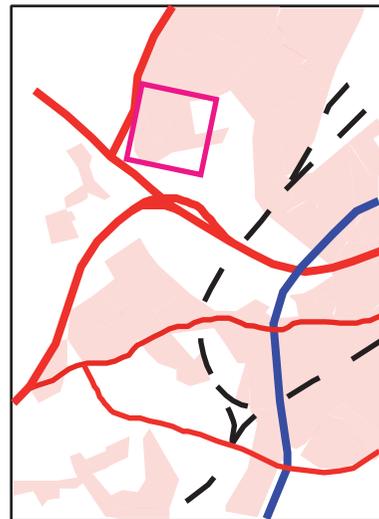
Territoire de campagne
Englos 1957



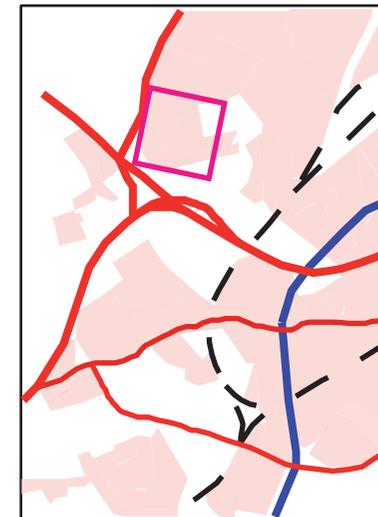
Arrivé du centre commercial et de l'A25
Englos 1971



Mise en place de la rocade Nord-Ouest
Englos 1982



Construction de la RN41
Englos 1992



Raccordement voies rapides
Englos 2000



Signaler un problème

La localisation de la zone commerciale d'Englos Les géants, prend place au milieu des champs car son accessibilité est possible grâce à la création de l'autoroute A25 ouvert en 1964. Le centre commercial à cette époque est le seul bâtiment construit et il est visible directement de l'autoroute car il surplombe toute la vallée de la Deûle. Au fil des années l'accessibilité a été améliorée avec la création de la rocade Nord-Ouest et la route de la Bassée au sud. L'évolution de cette zone commerciale est en corrélation avec l'évolution des mobilités dans la métropole Lilloise.

La zone a aussi eut un effet de capteur de l'urbanisation qui s'est mise à envahir les champs jusqu'aux portes de la zone commerciale.

Photo prise de l'autoroute A25 en direction de la zone commerciale
Source google



Analyse du site :

Evolution de l'urbanisation :

En 1950, l'urbanisation d'Englos est très limitée (village rural) et ne fait pas vraiment partie de la périphérie de Lille.

L'urbanisation est concentrée à Lomme (au nord de la gare délivrance) et à Hallennes-les-Haubourdin.

En 1957, Hallennes-les-Haubourdin prend un peu plus d'ampleur et s'étale de manière mesurée à l'ouest de la ville. On remarque aussi que l'urbanisation se développe le long de la gare Délivrance.

En 1971, le changement est radical, Hallennes et Lomme se sont rejointes et le centre commercial d'Englos est apparu (1969) au milieu des champs, faisant lien entre Lomme et Englos. Hallennes s'est développée à l'ouest de manière importante.

En 1982, l'accès au centre commercial d'Englos est facilité et la ville d'Hallennes rejoint le village d'Englos sur le plan de l'urbanisation. L'urbanisation va continuer à se développer au cours des années suivantes avec une importance moindre.

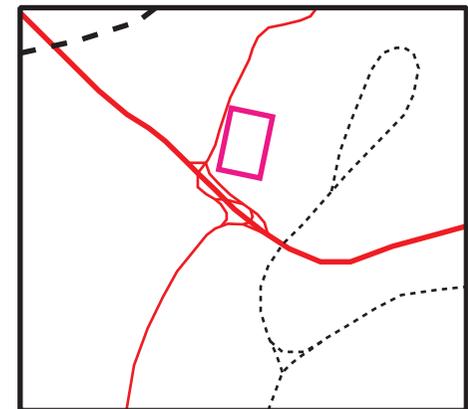
Evolution des infrastructures :

En 1969, le centre commercial s'installe le long de l'autoroute A25 qui vient d'être construit (ouverture en 1964) et le modèle de la voiture s'impose de fait avec un parking de 2000 places. Mais à l'époque la voiture bien qu'en plein essor n'était pas accessible à tous et c'est donc à pied, par les champs, que les clients venaient s'approvisionner.

Aujourd'hui, Le centre commercial se trouve à l'embranchement entre l'autoroute A25 et la rocade Nord-Ouest de Lille. Nous voyons la voie du TGV passer au Nord du site et il existe toujours la présence de la gare délivrance. Le centre commercial est aujourd'hui relié par trois lignes de Bus (Ligne 54, 325 et 326), mais ce site reste uniquement ou presque accessible en voiture. Ce centre périphérique a été construit pour ce mode de transport ; on le voit dans son positionnement le long de l'autoroute mais aussi dans sa structure où la place du parking est privilégiée.



Couche Bâti en 2000



Couche Infrastructure en 2000

Evolution de la nature :

L'étalement urbain, décrit lors de l'évolution du bâti, a eu un effet direct sur l'environnement naturel du lieu. En effet en 1950, Englos est un petit village de campagne à l'ouest de Lille.

Au fur et à mesure des années l'urbanisation est venue rattraper ce village initialement situé au milieu des champs. Le symbole est l'implantation du centre commercial où les gens venaient en 1970 faire leurs courses à pied en passant par les champs pour rejoindre l'hypermarché.

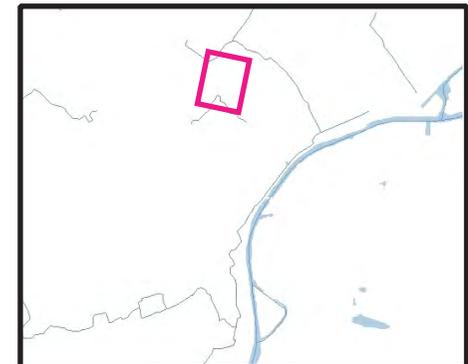


Couche Nature en 2000

Evolution de l'hydrographie :

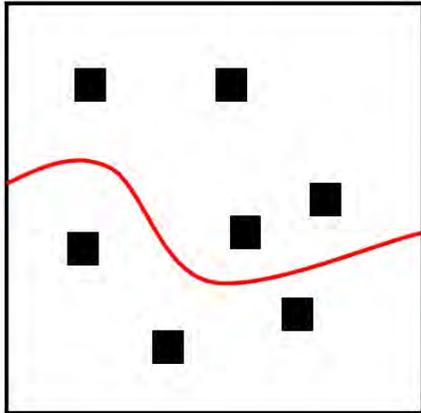
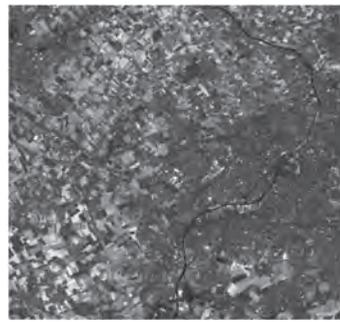
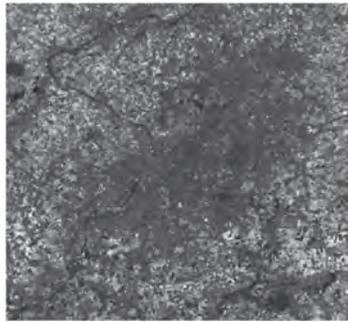
Englos n'est pas directement touché par la Deûle contrairement à Hallennes qui a vu ce cours d'eau changer de lit au cours des 60 dernières années.

En 1971, un nouveau bras de la Deûle est créé, puis on remarque en 1982 que l'ancien bras est finalement obstrué et que le cours d'eau a pris beaucoup plus d'ampleur.



Couche Hydro en 2000

III. La structure :



La structure de la zone commerciale d'Englos Les Géant est éclatée ou chaque magasin est installé autour d'un parking privé. Ce type de structure que l'on retrouve souvent en périphérie est consommatrice d'espace car les liaisons entre les magasins se font par de la voirie principalement étudiée pour une accessibilité en voiture. De plus cette structure c'est mise en place petit à petit avec une organisation pas forcément planifiée lors de sa création mais plutôt elle a été réalisée au cas par cas.

Ci-contre : Pictogramme représentant une structure éclatée

Une emprise au sol sur quatre communes :

Le Centre commercial d'Englos Les Géants, à la particularité de s'étendre sur quatre communes que sont : Englos, Sequedin, Ennetières en Weppes et Lomme.

En se référant aux cartes du cadastre napoléonien (réalisé de 1808 à 1848), nous remarquons que le centre commercial d'Auchan et le MIN correspondent en partie à une propriété importante dans le lieu dit de La Mairy qui à l'époque s'étendait elle aussi sur les quatre communes. On retrouve des traces de cette propriété avec le bois situé au nord-est du Auchan.

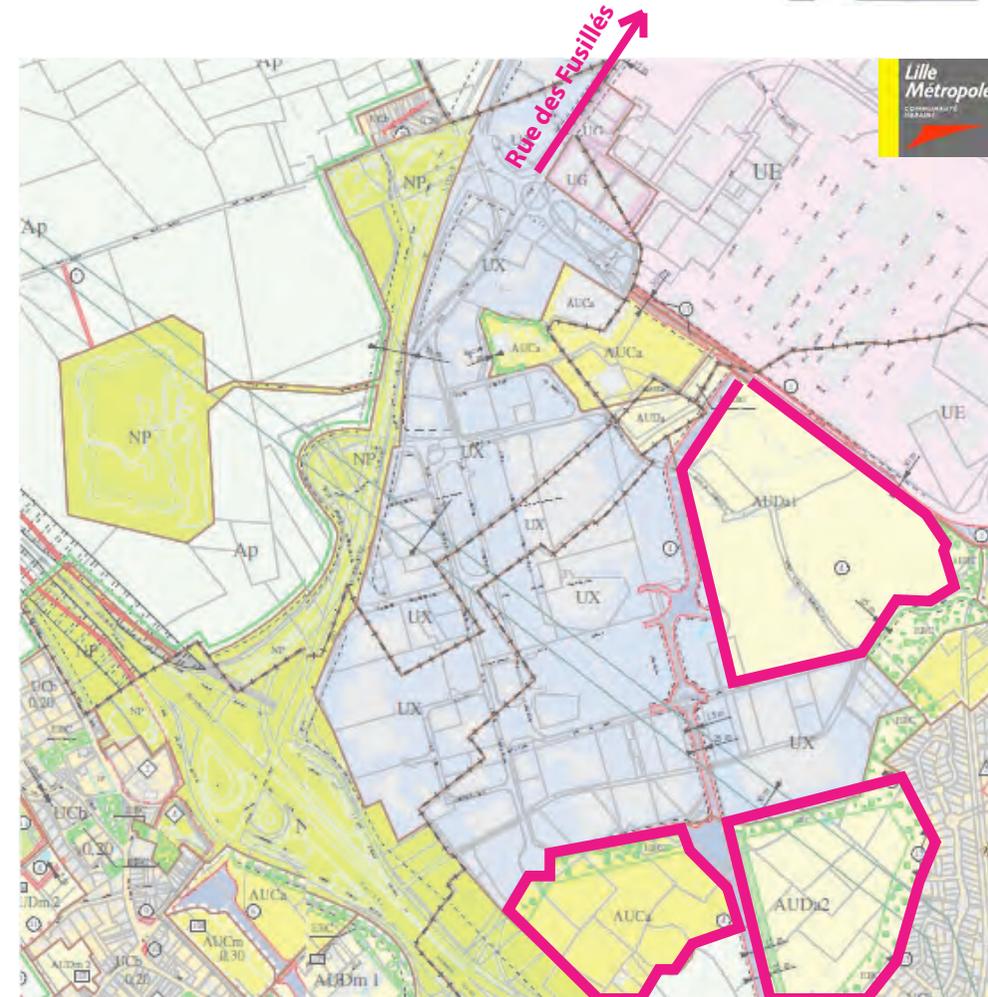
L'installation du centre commercial sur ce site a peut-être été facilité par l'achat d'une propriété importante au lieu de d'une multitude de parcelles appartenant à des propriétaires différents.

Ci-contre : Cadastre Napoléonien centré sur la propriété du lieu dit La Mairy.



Historique du centre commercial :

Le centre commercial Auchan et sa galerie commerciale ont ouvert le 27 avril 1969. Le centre d'Englos Les Géants est le premier centre commercial de France. Il a été installé le long de l'autoroute A25 qui a ouvert en 1964. En 1992, le centre commercial est légèrement modernisé sans extension de la surface de vente. En 2001, la CDEC autorise l'extension de l'hypermarché de 1300m² pour atteindre une surface de 16 490m². En 2003, la CNEC accepte l'extension de la galerie marchande du centre commercial de 2 800m² portant la surface à 4 000m². La zone commerciale s'est construite autour de l'Auchan au fil des années portant la surface commerciale à 70 906m².



Plan du PLU aux alentours du centre commercial

Un avenir déjà planifié :

Le PLU a prévu l'extension de la zone commerciale (zone ceinturée de rose sur le PLU) à l'Est, venant racrocher le tissu urbain ainsi que le MIN, ainsi qu'au Sud le long de l'autoroute. Le tissu urbain sera protégé de la zone par des bande de terrain végétalisés. Cette extension aura pour conséquence le retournement du centre commercial vers le MIN et vers la zone du grand but déjà reliée par une zone commerciale située le long de la rue des fusillés.

La structure éclatée du zone commerciale : un aménagement favorisant le gaspillage de foncier :



Source : Timothée HUBSCHER

Analyse de la structure :

La zone éclatée laisse place à une dominance de voirie sur la zone commerciale. Une voirie de deux types : dans un premier temps c'est une voirie de déplacement qui permet d'accéder au deuxième type qui est le parking. La voirie est constituée de voies linéaires et de ronds-points servant de point de liaisons entre les différentes voies.

Cette structure est directement reliée à l'autoroute A25 et à la rocade Nord-Ouest de Lille. La place de la voirie et de l'accessibilité est donc la première composante de ce type de zone avec 55% de voirie.

Le schéma ci-contre nous montre qu'il reste pas mal d'espaces non-artificialisés sur cette zone. Mais après avoir lut le PLU, nous constatons que ces zones sont classées en zone A Urbanisé et sont donc vouées dans un futur proche à avoir la même destination que le reste de la zone observée.

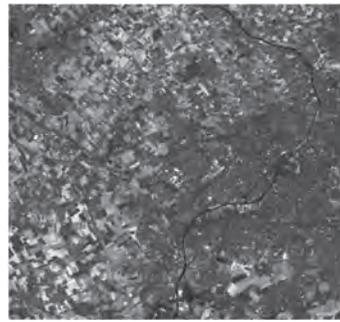
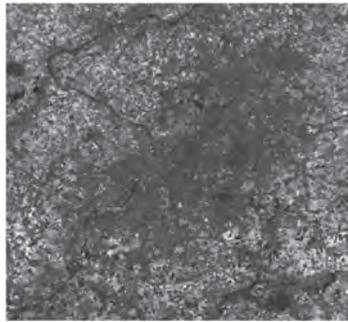
Une voirie à qu'elle fin ?

La voirie de la zone commerciale d'Englos a été aménagée au fil du temps pour permettre aux piétons de venir en transport en commun, mais aussi de circuler. Des trottoirs et des passages piétons ont été installés le long des routes. De plus quelque allées piétonnes ont été créés sur les parkings afin de sécuriser le passage des piétons.

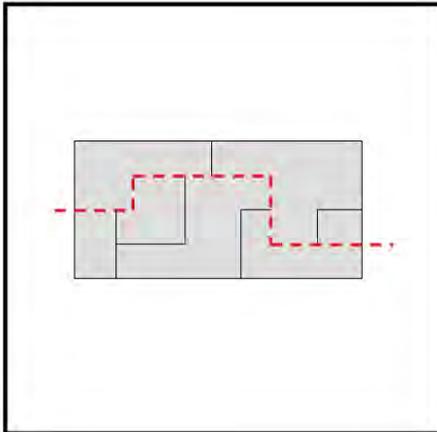
Ces rénovations ne tendent pas à changer l'organisation de cette zone tournée vers le véhicule individuel, mais donne la possibilité aux personnes non motorisées de s'y rendre en cas de besoins.



III. L'élément :



Le centre commercial :



La structure de la zone commerciale est composée de deux types d'éléments. Le centre commercial d'Auchan est le premier. C'est le moteur de la zone commerciale qui c'est construite autour de lui.

Un centre commercial s'organise autour d'une galerie interrieure qui dessert les magasins. Ce centre commercial est constitué de l'Hypermarché Auchan mais aussi de magasins d'équipement pour la personnes et de loisirs.

La parking de centre commercial se trouve en extérieur le long de deux facades du centre commercial.

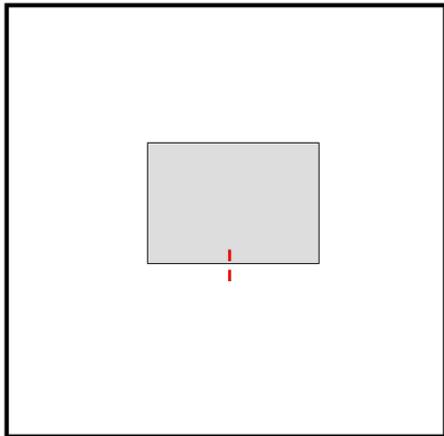
Ci-contre : Pictogramme représentant le centre commercial



Le centre commercial est le premier élément construit dans la zone commerciale. Mais il a évolué au cours du temps. En effet on peut appercevoir aujourd'hui un traitement paysagé du parking planté, avec la mise en place d'allées piétonnes en face des entrées. L'habillage du centre commercial a aussi été rénové au cours du temps. La dernière évolution a été réalisée en 2005 avec une restructuration complète de la galerie commerçante. Le centre commercial détient une facade jaune ne faisant pas pensée qu'a une simple boite à chaussures mais plutôt à un bâtiment particulier que l'on pourrait retrouver en ville.

Ces évolutions ont été réalisée dans le but d'être compétitif à l'heure ou les zones commerciales sont décriées par les autorités politiques mais aussi par les utilisateurs.

Les autres éléments de la zone commerciale :



La zone commerciale à très vite pris de l'ampleur avec l'installation d'autres magasins n'ayant pas la même organisation. En effet le centre commercial s'organise autour d'une galerie piétonne qui dessert tout les magasins. Là les magasins sont indépendants les uns des autres. Chacunes des boites accueillent une enseigne et pour chaque magasin il existe un parking. Ce type d'organisation est un facteur d'étalement urbain car les boites fonctionnent comme dans les lotissements avec sa propriété autour du magasin. De plus on se rend compte que les déplacements d'un magasin à l'autre deviennent difficile à pied car il n'a été pensé que pour la voiture que l'utilisateur prend pour changer de magasin.

Ci-contre : Pictogramme représentant la boîte indépendante



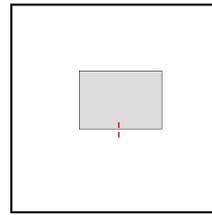
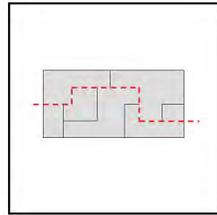
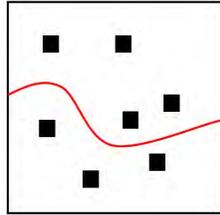
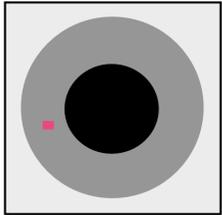
L'arrivée de toutes ses enseignes ont changé la physionomie de la zone commerciale. Dans un premier temps en termes de visibilité, le Auchan est relégué au second plan, car ce n'est plus le centre commercial que l'on voit de l'autoroute mais les boîtes des autres enseignes.

C'est aussi un changement de pratiques car la zone commerciale a ouvert ses portes à de nouveaux magasins d'équipement de la maison, de loisirs (restaurants et hôtels) mais aussi des garages automobiles. La diversification de cette zone au cours du temps est aussi un signe de richesse et montre le changement de pratiques des utilisateurs de cette zone qui ne viennent plus que pour faire leurs courses mais qui viennent pour manger équiper leurs maisons ou faire réparer leur voiture et même dormir sur place.

Photos présentées par Timothée HUBSCHER

Typologies du centre commercial :

Typologie de la zone commerciale :



La zone d'Englos Les Géants est située en périphérie d'une métropole. La zone c'est développée autour du centre commercial et de sa galerie marchande sans planification formant une structure éclatée.

Typologie des commerces :



La zone commerciale d'englos propose dans un premier temps une offre alimentaire avec l'hypermarché Auchan. La zone est surtout composée de cellules commerciales tournées vers des équipements pour la personne et vers la culture et les loisirs. Dans une moindre mesure, le centre commercial d'Englos propose une offre d'équipement pour la maison.

Typologie des mobilités :



La zone commerciale d'englos les géants est surtout accessible en voiture par l'autoroute A25 ou la rocade Nord-Ouest. Il existe trois lignes de bus qui relient ce centre commercial au reste de la communauté urbaine.