

# Carnet de site

## La zone commerciale Les Epis (Douai)



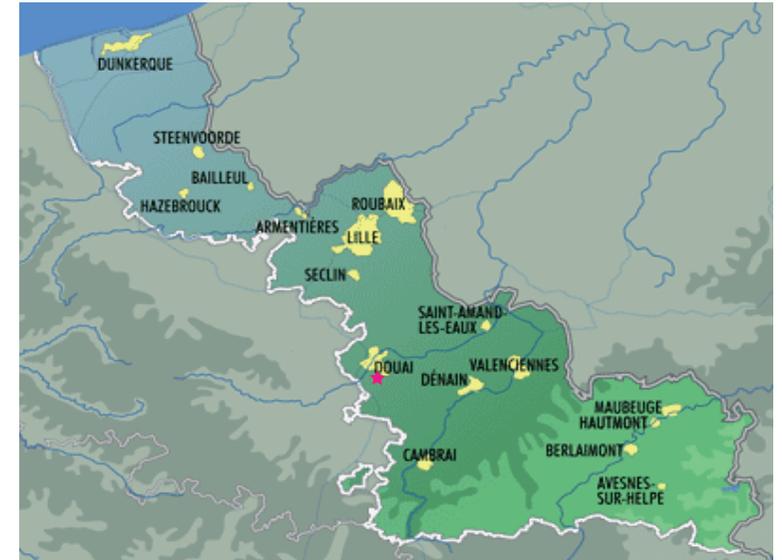
# Présentation de l'observation :

## Localisation et présentation :

Le centre commercial Les Epis se situe sur la commune de Sin-le-Noble en périphérie de la ville de Douai.

La zone commerciale étudiée comprendra le centre commercial Auchan, la ZAC du Luc sur la commune de Dechy et la zone commerciale le long de la RN43 qui relie Douai aux Epis.

Le centre Les Epis se trouve à la limite et même en dehors de l'urbanisation.



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.



La structure de la zone commerciale

Le niveau 3 présente la structure, c'est à dire l'agencement des 3 zones. Cette échelle nous donne des informations sur l'aménagement interne des zones, son évolution au cours du temps et sur ses potentialités d'extension.



Le centre commercial dans son SITE

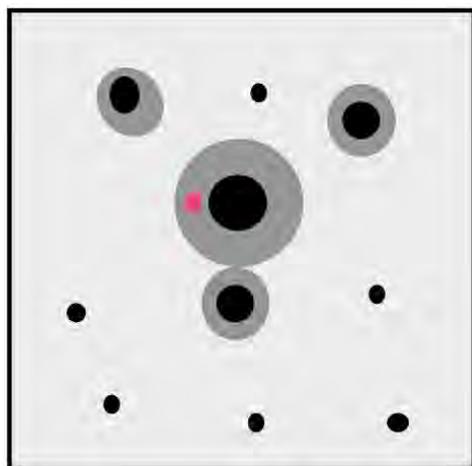
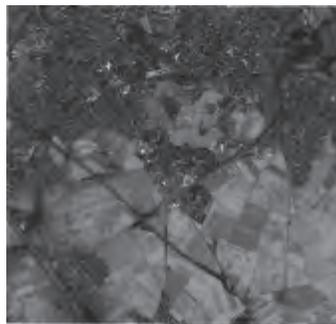
Le niveau 2 présente le site, c'est un zoom qui est réalisé et qui permet de situer le centre commercial dans le territoire. Cette échelle nous permet de comprendre la morphologie du lieu ainsi que son histoire dans le temps.



Le centre commercial comme ELEMENT

Le niveau 4 présente l'élément, les types de bâtiment qui constituent la zone commerciale. Les différents éléments présents sur la zone ne fonctionnent pas pareils et n'ont pas le même rôle. Cette échelle permet de les situer et de les identifier.

# I. Le territoire :

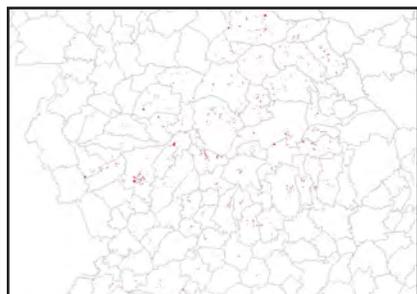


Le centre commercial Les Epis se trouve dans le territoire du Douaisis qui comporte 35 communes. Il recueille 158 000 habitants et s'articule autour de la ville de Douai (plus de 40 000 habitants). Ce territoire ne prend pas en compte la zone de chalandise du centre commercial mais plutôt le territoire spatial auquel il appartient.

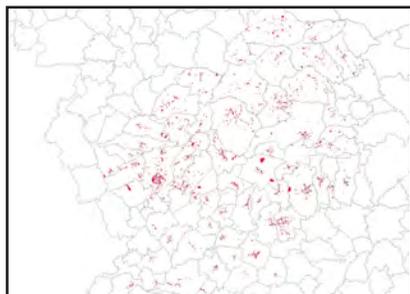
Le Douaisis est organisé autour de la ville moyenne de Douai et d'un ensemble d'autres communes plus ou moins denses réparties sur le territoire. La zone commerciale est située en périphérie de la ville moyenne.

Ci-contre : Pictogramme représentant le territoire de ville moyenne.

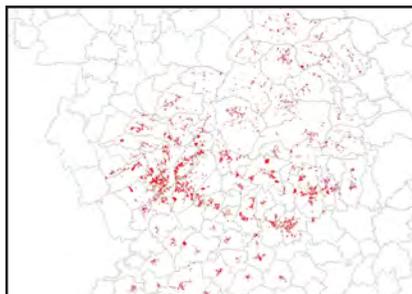
Le territoire a eu une évolution importante au cours du temps traversant cinq grandes époques :



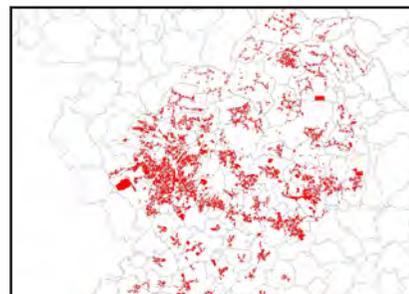
Le Douaisis en 1850



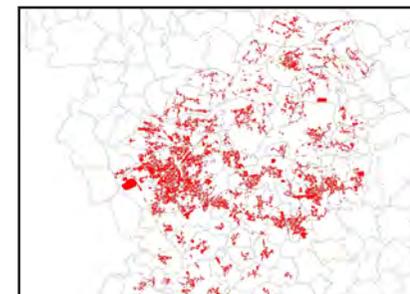
Le Douaisis en 1900



Le Douaisis en 1950

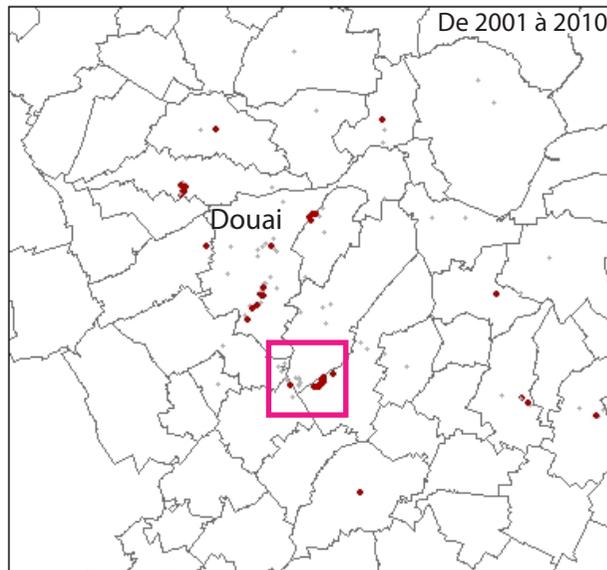
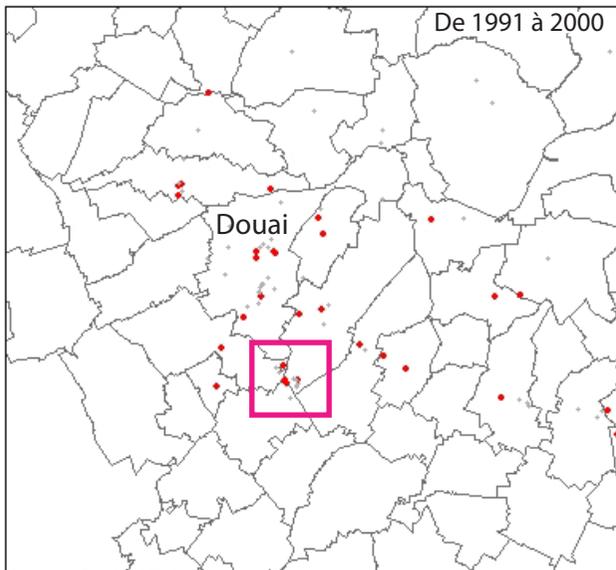
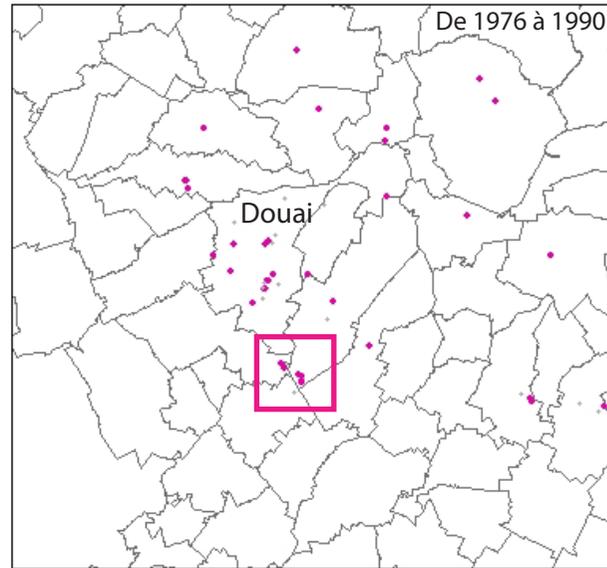
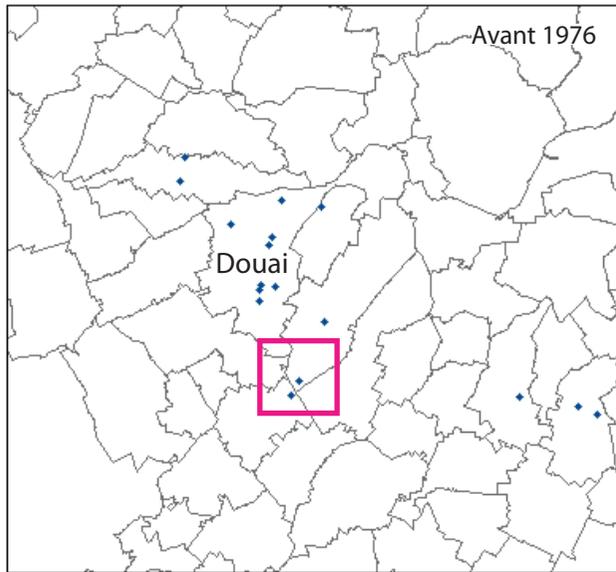


Le Douaisis en 2000



Le Douaisis en 2008

## Le centre commercial des Epis et le commerce de plus de 300 m<sup>2</sup> dans le Douaisis :



### Légende

- ◆ Commerces ouverts lors des périodes précédentes
- ◆ Avant 1976
- ◆ De 1976 à 1990
- ◆ De 1991 à 2000
- ◆ De 2001 à 2010

Le Douaisis a une répartition du commerce inégale sur le territoire. On remarque que Douai et sa périphérie capte la majeure partie de l'implantation commerciale.

La zone commerciale des Epis et son hypermarché est apparue avant 1976 et n'a cessé de se développer le long de la RN43 jusqu'au années 2000. Après 2000, on voit une nouvelle vague d'implantation le long de la route menant à Dechy dans la ZAC du Luc avec un fort pourcentage d'implantation.

Cette zone commerciale au sud de Douai est donc en pleine expansion dans un lieu très en périphérie de la ville, aux portes des champs.

Source : Donnée de la CRCI  
Carte réalisée par Timothée HUBSCHER

## Au coeur du bassin minier :

Le territoire du Douaisis fait partie d'une entité plus vaste dictée par la géologie du sol et par son exploitation : Le Bassin Minier. Il s'étend de la commune d'Enguinegatte (à l'Ouest de Lens) jusqu'à Crespin (au Nord-Est de Valenciennes). Ce vaste territoire montre la puissance de l'activité minière (première source d'énergie au XIX début XXème siècle) source de richesse pour la région.

Ce site a vécu au rythme de la mine pendant plus de deux siècles d'exploitations. Les pratiques urbaines se sont calées sur ce mode vie et sont toujours présentes sur le site une vingtaine d'années plus tard devenant donc très contraignantes. En effet des quartiers miniers entiers ont été construits de façons linéaire sans centralité urbaine à coté des mines plutôt que de les installer à proximité des centres bourgs.

### Carte du bassin minier



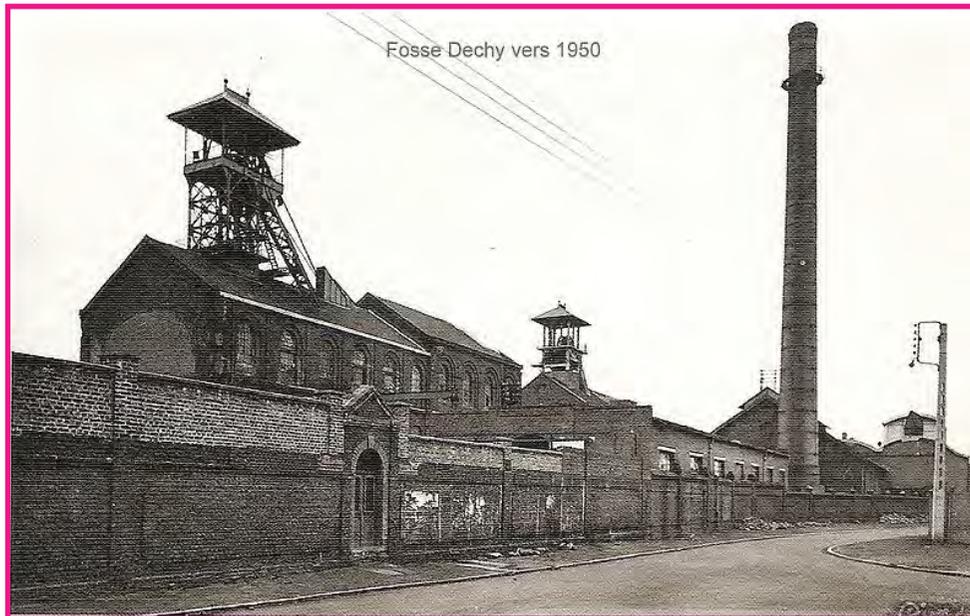
Source : Mission Bassin Minier



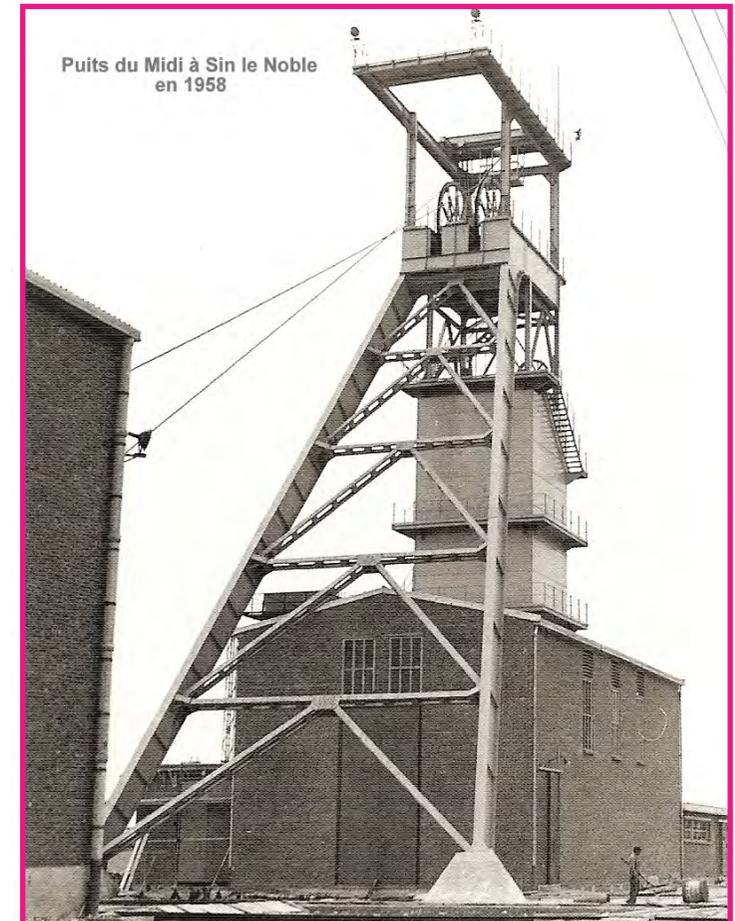
Source : Mission Bassin Minier



Aujourd'hui tout le bassin minier est en reconversion et doit faire face à des problèmes importants de pollution des sols, de traitements des friches minières et industrielles, mais aussi des problèmes de salubrité des logements, de manque de mobilité et donc d'attractivité du territoire pour les investisseurs. Pour s'insérer dans ce site riche en histoire, les centres commerciaux doivent s'adapter au contexte économique difficile qui découle directement de cette histoire.

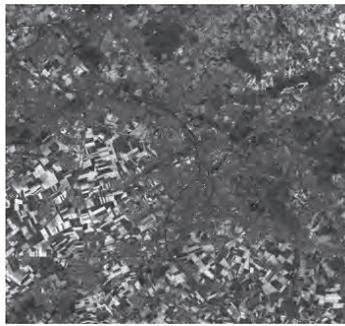


Fosse Dechy vers 1950



Puits du Midi à Sin le Noble en 1958

## II. Le site :

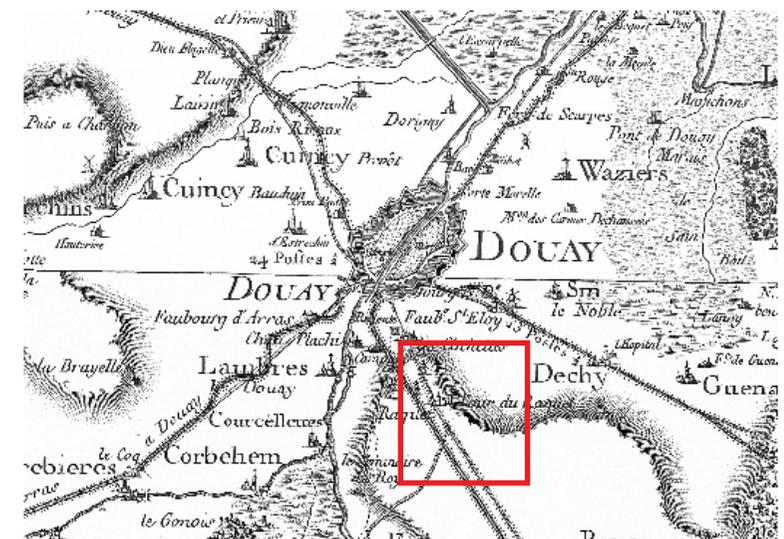


Le site est composé de la vallée de la Scarpe et du bassin sur plateau représentatif du pays minier et industriel.

Le quartier des Epis se trouve à l'extrémité ouest de la vallée de la Scarpe qui est une plaine humide composée d'un marais qui fut exploité et qui se spécialisa très tôt dans la culture des plantes maraîchères, l'extraction de la tourbe et le rouissage du "lin de fin" recherché pour la fabrication des dentelles de Valenciennes et des batistes de Cambrai. Le quartier des Epis se trouve aussi aux portes du bassin sur plateau qui a accueilli toute l'activité minière et industrielle. Aujourd'hui ce sont des territoires en difficultés qui sont en pleine mutation.

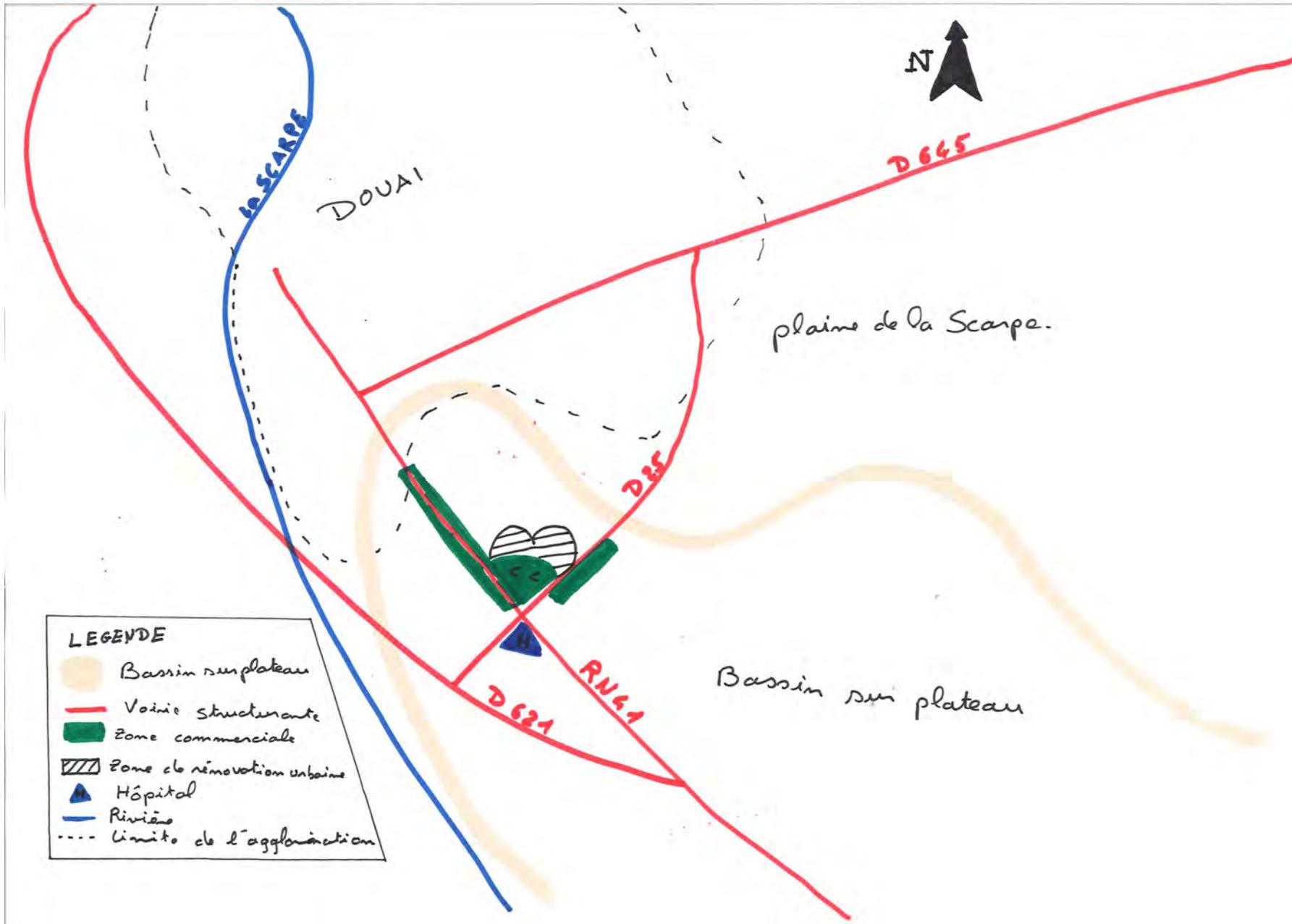
### Au carrefour de voies de circulations depuis plusieurs siècles :

La carte de Cassini nous montre qu'au 18ème siècle, une route aujourd'hui appelée N43 existait déjà et liait Douai à Cantin. L'arrivée de cette route surplombe la ville de Douai. Le centre commercial est positionné dans un carrefour important le long d'un accès avec une arrivée qui surplombe de la ville de Douai.



Carte de Cassini dans les environs de Douai

# Un quartier commercial perdu au milieu des champs :



**LEGENDE**

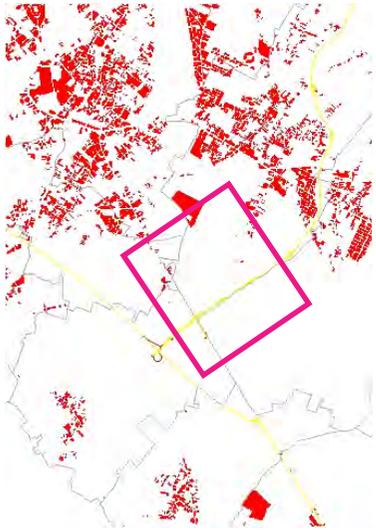
- Bassin sur plateau
- Voie structurante
- Zone commerciale
- Zone de rénovation urbaine
- Hôpital
- Rivière
- limite de l'agglomération

Schématisme de la dynamique de l'étalement commercial sur le bassin sur plateau autour du centre commercial Les Epis.

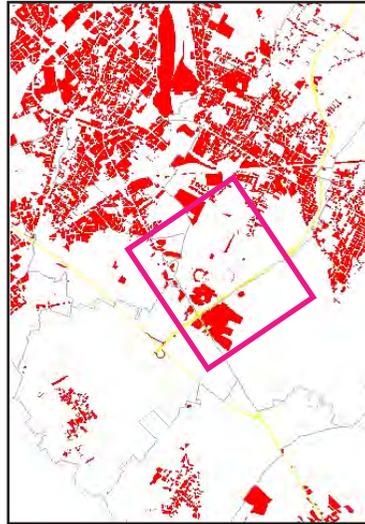
Source : Timothée HUBSCHER

Le quartier des Epis classé en Zone Urbaine Sensible, a été construit en 1968 en dehors de la ville de Douai, sur la commune de Sin-le-Noble au milieu des champs et au carrefour de routes importantes. Le centre commercial Auchan est venu compléter ce lieu avec une installation qui tourne le dos au quartier d'habitation pour servir sur la RN43. Aujourd'hui nous voyons un étalement linéaire des zones commerciales le long de la RN 43 en direction de Douai et le long de la D25 (ZAC du Luc).

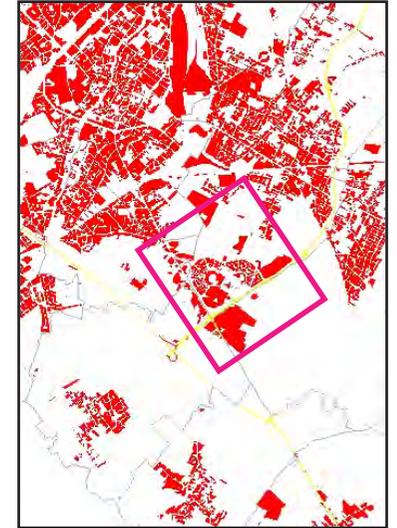
## Evolution du territoire de 1950 à nos jours :



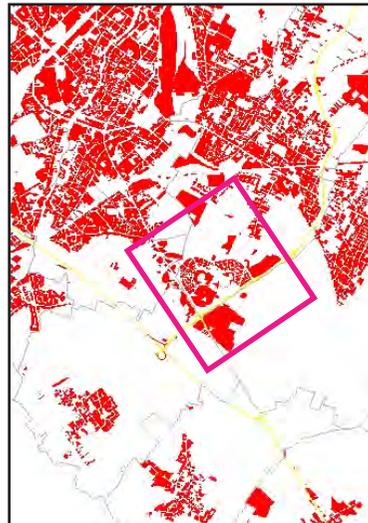
**Territoire de campagne**  
Les Epis en 1950



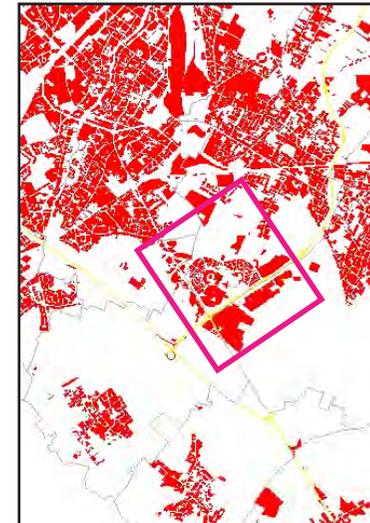
**Arrivé de la ZAC Les Epis  
et du centre hospitalier**  
Les Epis 1970



**Ouverture de la rocade  
Sud de Douai**  
Les Epis 1990



**Densification du com-  
merce le long de la RN43**  
Les Epis 2000



**Création de la ZAC  
du Luc**  
Les Epis 2008



La création de la zone commerciale des Epis est comprise dans un projet d'ensemble mené par la ville de Douai et les villes périphériques. Ce nouveau quartier comprenant le centre hospitalier le quartier d'habitat social des Epis et le centre commercial prend place au milieu des champs le long de la voie impériale RN43 avec un projet de construction dans le quartier du raquet qui n'a toujours pas vu le jour. Le centre commercial Auchan, à cette époque, est le seul bâtiment commercial. Au fil des années cette zone a pris une autre ampleur et s'est développée le long de la RN43 menant à Douai et le long de la D25 menant à Dechy.

Photo prise de la RN43.  
Source Timothée HUBSCHER



Source : Timothée HUBSCHER

Coupe du site au niveau de la zone commerciale

## Analyse du site :

### Evolution de l'urbanisation :

En 1950, Douai est une petite ville et tous les villages alentours sont autonomes et ne dépendent pas de l'urbanisation de Douai.

En 1970 la ville prend de l'ampleur avec son statut de siège des Houlières du bassin Nord Pas de Calais et Douai construit sur la commune de Dechy son centre Hospitalier et créait la ZAC Les Epis sur la commune de Sin-le-Noble avec un programme d'habitat et de centre commercial au milieu des Champs au sud de la ville.

En 1990, le quartier Les Epis est construit et le commerce se déploie le long de la RN43 pour finalement relier par un «boulevard commercial» la ville de Douai.

Aujourd'hui, la zone commerciale s'étend le long de la départementale 25 avec la création de la ZAC du Luc sur la commune de Dechy et des projets de constructions ayant pour but de relier le centre de Sin-le-Noble et son quartier des Epis sont en cours d'étude (Quartier du Raquet).

### Evolution des infrastructures :

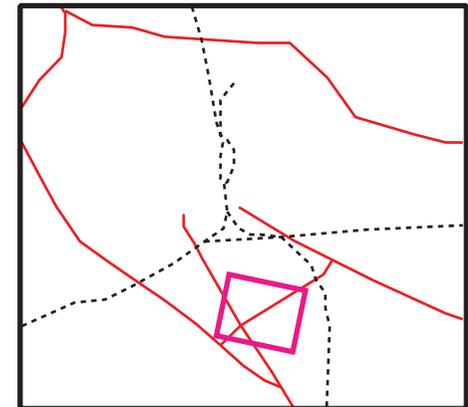
La quartier des Epis s'est installé le long de la voie royale (aujourd'hui RN43) percée en 1750. La route nationale a toujours été une route majeure pour la liaison de Cambrai à Douai. Pendant l'empire cette voie est classée comme route impériale de 3ème classe. C'est donc un axes majeur au cours du temps et la construction du quartier qui entraîne la création d'une nouvelle entrée de ville.

En 1982, la Rocade Sud de Douai ( D621) est construite et permet de limiter le passage des véhicules le long du quartier des Epis.

Aujourd'hui un projet de Tramway en site propre est à l'étude pour joindre le centre ville de Douai à son hôpital et au quartier des Epis. Ce projet devrait passer par le futur quartier du Raquet et finir sa course devant le centre hospitalier.



Couche Bâti en 2000



Couche Infrastructure en 2000

### Evolution de la nature :

La création du quartier des Epis et du centre hospitalier a eu un effet direct sur l'environnement naturel du lieu. En effet en 1950, ce site n'est constitué que de champs cultivables.

Au fur et à mesure des années, l'urbanisation est venue rattraper ce quartier initialement situé au milieu des champs. Avec l'arrivée du quartier du Raquet, le quartier des Epis va retrouver la ville qu'il avait fuit à sa création.

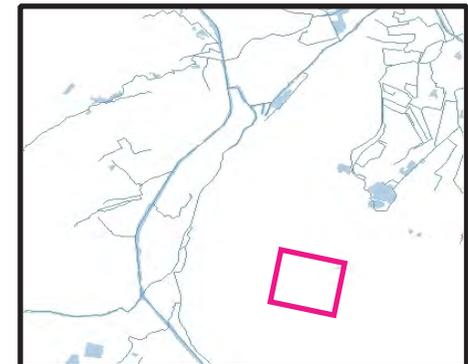


Couche Nature en 2000

### Evolution de l'hydrographie :

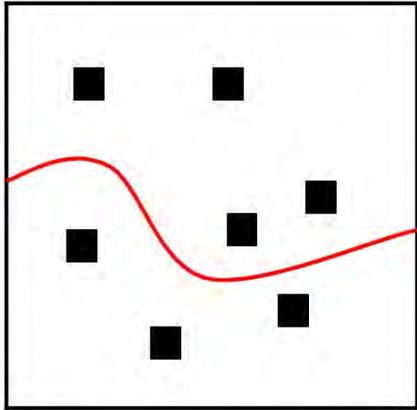
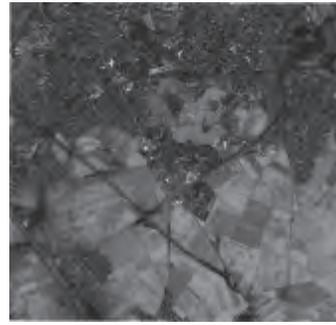
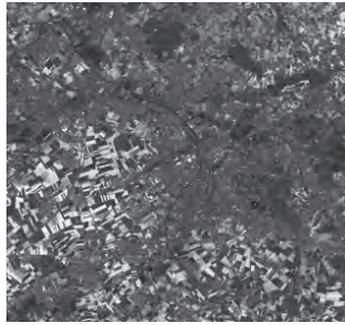
Le quartier des Epis n'est pas touché par le fleuve de la Scarpe. En effet il se situe sur le bassin de plateau surplombant le fleuve.

Ce lieu pose beaucoup moins de problème que la plaine de la Scarpe souvent marécageuse qui a permis d'installer au 17ème siècle une économie de tissage de laine.



Couche Hydro en 2000

### III. La structure :



La zone commerciale des Epis a une structure éclatée. Elle est tout d'abord divisée en trois zones : la Zac des Epis, la ZAC du Luc et la zone le long de la RN43. La ZAC des Epis s'organise autour du centre commercial Auchan qui comporte un hypermarché et une galerie marchande. La ZAC du Luc a une structure regroupée et la zone le long de la RN43 s'organise linéairement le long de la nationale où chaque magasin est installé autour d'un parking privé.

Ci-contre : Pictogramme représentant la structure éclatée

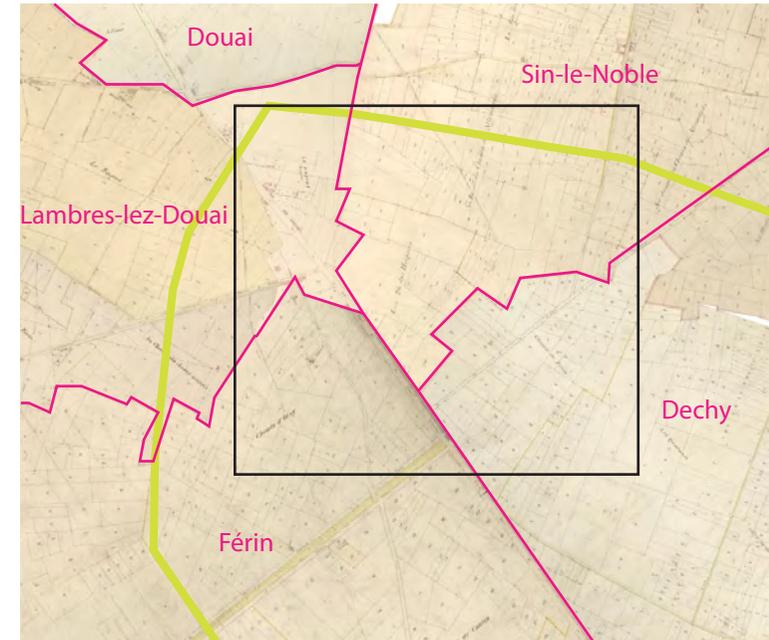
### Une emprise au sol sur quatre communes :

Le Centre commercial des Epis a la particularité de s'étendre sur quatre communes : Sin-le-noble, Lambres-lez-Douai, Dechy, Férin.

En se référant aux cartes du cadastre napoléonien (réalisées de 1808 à 1848), nous remarquons que cette zone n'est pas habitée et qu'il n'existe que des petites parcelles utilisées pour la culture.

Nous remarquons aussi le bassin sur plateau (ligne jaune) à l'aide du parcellaire grâce aux directions des parcelles dans le dans le sens de la pente.

Ci-contre : Cadastre Napoléonien centré sur la structure



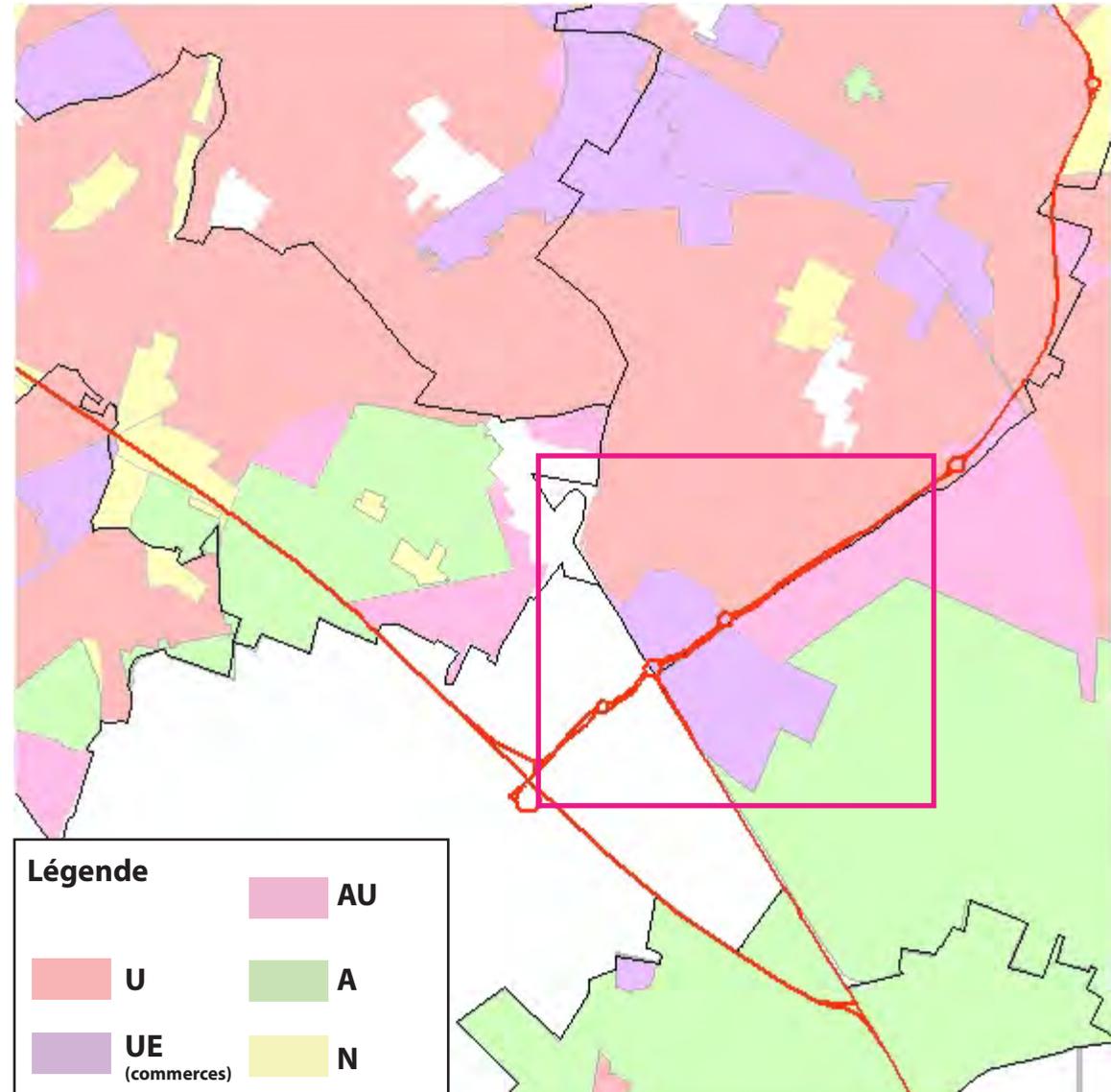
## Historique du centre commercial :

La ZAC Les Epis est lancée en 1968 avec un programme d'habitat et de commerces. En 1970 le centre hospitalier prend place en face du quartier des Epis et le centre commercial apparaît en 1972. Lors du lancement du projet pour les Epis, les élus annoncent que le quartier du Raquet sera construit dans la foulée pour relier le centre ville de Sin-le-Noble et le quartier des Epis. Mais avec la crise pétrolière de 1974, ce projet ne voit jamais le jour et c'est seulement aujourd'hui qu'il est remis sur table. Pour le PLU le quartier du Raquet est déjà urbanisé (U) ce qui montre bien que c'est une volonté forte et un projet qui date déjà depuis quelques années.

Aujourd'hui le centre commercial s'étend le long de la Départementale 25 avec l'installation de la ZAC du Luc (classée en zone AU) et au regard du PLU, on s'attend à un aménagement linéaire faisant barrière avec le domaine agricole.

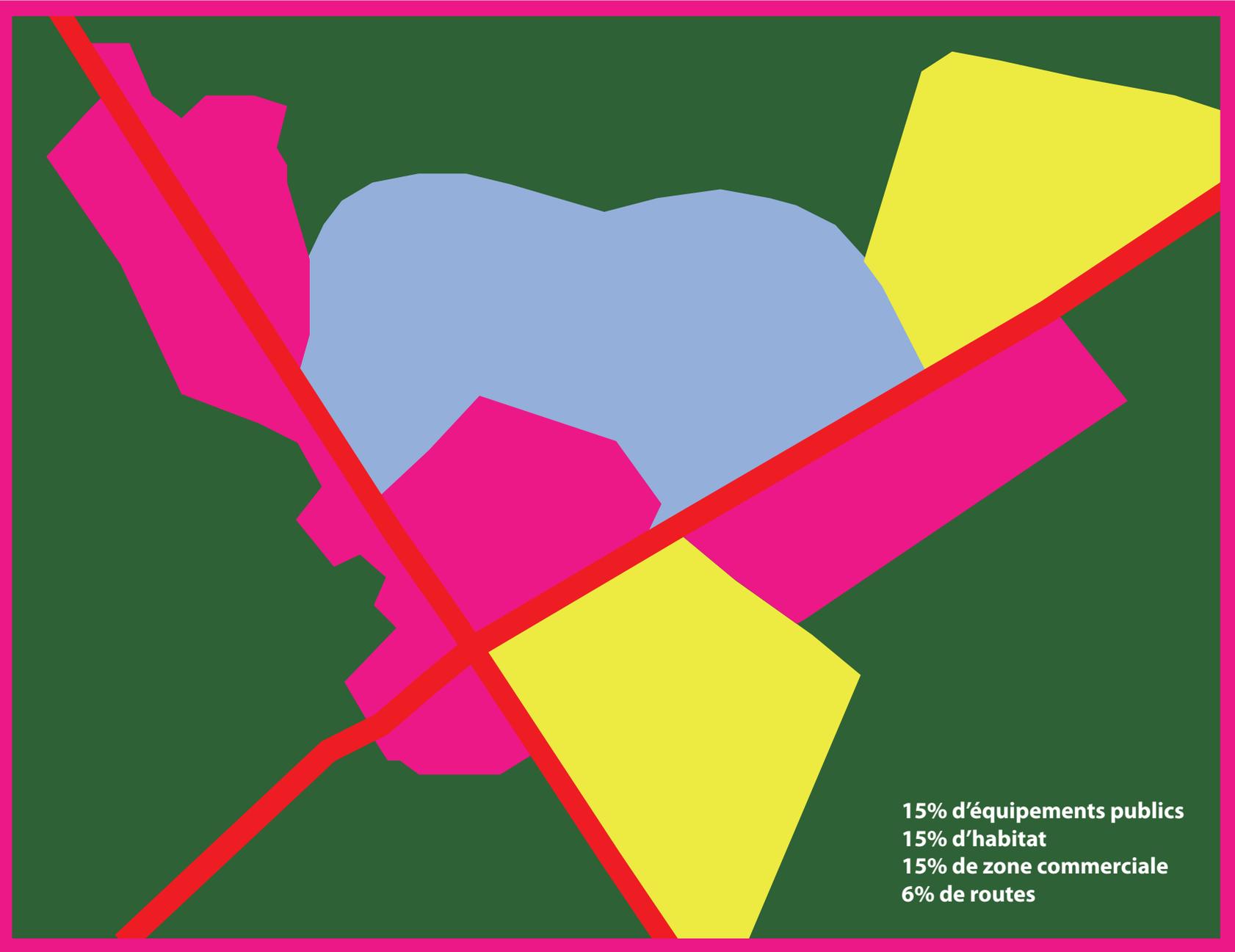
La zone commerciale s'articule autour de trois polarité :

- La première de 10 000m<sup>2</sup> non structurée le long de la RN43 faisant lien entre le quartier des Epis et la ville de Douai.
- L'hypermarché Auchan et les enseignes installées autour d'un même parking.
- La ZAC du Luc non mitoyenne mais situé le long de la D25 en direction de Dechy. Ces deux dernières polarités constituant un ensemble de 20 000m<sup>2</sup> de surfaces de ventes.



PLU des communes accueillant le quartier des Epis

# Un aménagement non planifié linéaire le long des voies de circulation sans relation avec le reste de la ville :



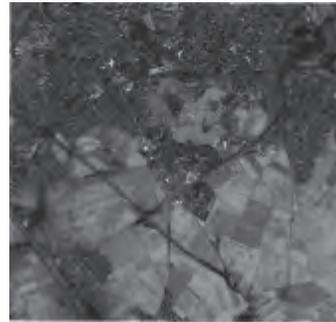
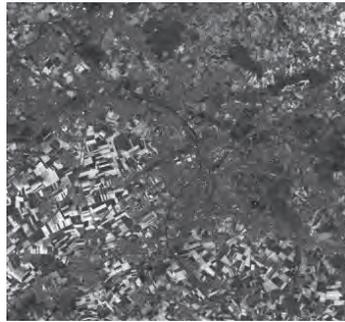
### Légende :

-  Bâti
-  Equipements publics
-  Equipement commercial
-  Routes
-  Espace non artificialisé

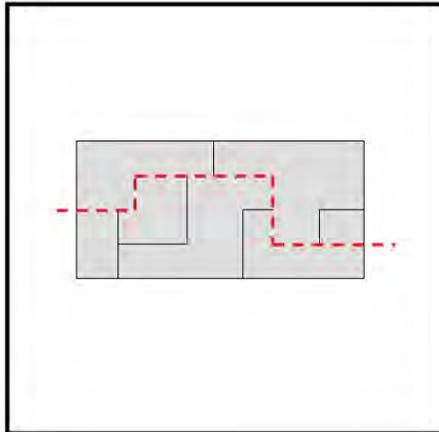
Source : Timothée HUBSCHER



### III. L'élément :



#### Le centre commercial :



La structure de la zone commerciale est composée de trois 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.

Le parking du centre commercial se trouve en extérieur le long de sa facade.

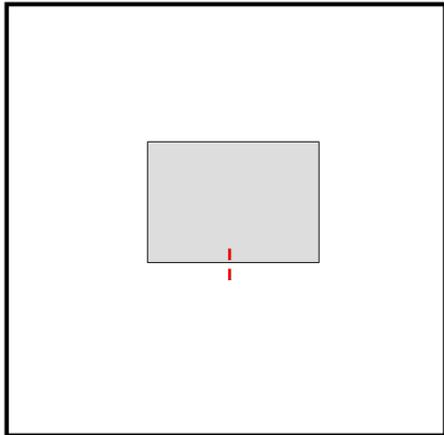
Ci-contre : Pictogramme représentant le centre commercial



Le centre commercial est le premier élément construit dans la zone commerciale. Ce centre a la particularité d'avoir une entrée sur le parking et une entrée à l'arrière du bâtiment pour desservir le quartier des Epis que l'on voit d'ailleurs de la Route nationale grâce aux immeubles qui pointent leur nez.

Le parking de cette zone commercial est peu paysagé laissant place à quelques arbres dans une marré de bitume. De plus l'arriere du bâtiment n'a pas été travaillé ne permettant pas de valoriser le quartier d'habitat.

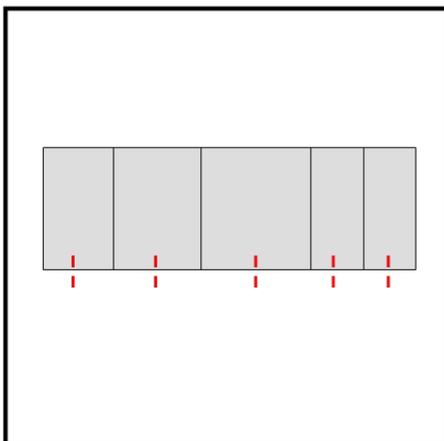
## Les éléments le long de la RN 43 :



La zone des Epis a pris beaucoup d'ampleur dans les années 90 et des magasins se sont installés tout d'abord autour du parking du Auchan (Saint Maclou, Mac Do, Norauto, ...) puis se sont développés le long de la RN 43 sous forme de boîtes indépendantes. Ces bâtiments sont construits le long d'un parking privé donnant une organisation proche de celle du lotissement.

Ci-contre : Pictogramme représentant la boîte indépendante

## Les éléments constituant la ZAC du Luc :



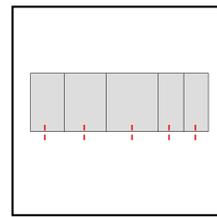
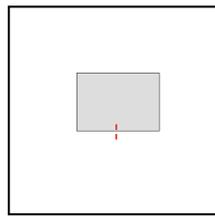
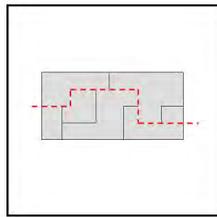
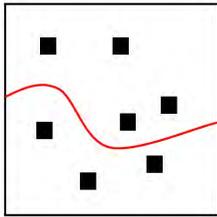
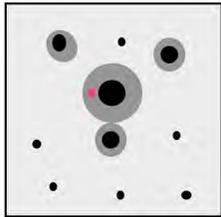
Devant l'installation non maîtrisée des nouveaux magasins, la ZAC du Luc a été créée avec une organisation qui regroupe plusieurs magasins autour d'un parking, mais contrairement au centre commercial, l'accès aux magasins se fait directement du parking et non pas à l'aide d'une galerie. Cette zone a été créée au début des années 2000 et on remarque le soin qui a été apporté pour l'aménagement de la zone (parking paysagé, zone piétonne, ...).

Ci-contre : Pictogramme représentant la boîte indépendante

# Typologies du centre commercial :



## Typologie de la zone commerciale :



La zone des Epis est située en périphérie d'une ville moyenne (Douai). La zone s'est développée en trois polarités autour du quartier des Epis et du centre commercial ; dans un premier temps autour du parking du Auchan (structure regroupée) puis sans planification le long de la RN43 formant une structure éclatée et enfin dans la Zac du Luc créée pour cet effet.

## Typologie des commerces :



La zone commerciale des Epis propose dans un premier temps une offre alimentaire avec l'hypermarché Auchan. L'offre commerciale de cette zone est très diversifiée avec des équipements pour la personne, des loisirs, la culture et de la restauration dans la galerie marchande et dans la ZAC du Luc mais aussi des équipements de la maison et des transports sur toute la zone.

## Typologie des mobilités :



La zone commerciale des Epis est surtout accessible en voiture par la RN43 qui rejoint la ville de Douai. Il existe trois lignes de bus qui relient ce quartier au reste de la communauté d'agglomération.