

SCOT du PAYS du CALAISIS

SCOT du PAYS du CALAISIS

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

## Document d'Aménagement Commercial

MODIFICATION N°2 APPROUVÉE LE 28 AVRIL 2017

PAYS DU CALAISIS



## Historique du SCOT

Approbation : 6 janvier 2014

Modification n°1 : 27 novembre 2015

Modification n°2 : 28 avril 2017

Date de dernière validation<sup>(1)</sup> de : Document d'aménagement commercial : 6 janvier 2014

## 1. GRANDS ENJEUX DE L'AMENAGEMENT COMMERCIAL DU PAYS DU CALAISIS.

- > A l'échelle de l'ensemble du territoire du Pays, la réponse aux besoins des habitants est pour l'essentiel satisfaite, la part d'évasions se limitant à 15% de l'ensemble des dépenses en 2011 avec des phénomènes de franges d'une part et des comportements sur des types de produits spécifiques peu présents à l'époque de la réalisation du constat, mais dont l'offre a évolué depuis (par exemple en sport).
- > Par contre, l'offre est très concentrée, y compris pour la réponse aux besoins les plus courants, générant de ce fait des déplacements important au motif achat au sein du territoire, vers sa partie la plus urbaine.
- > D'autre part, le territoire se caractérise par l'existence d'un flux entrant considérable (de l'ordre de 300 M€ à l'échelle de l'agglomération), lié à l'attraction historique d'une clientèle anglaise (mais nettement à la baisse) et à des avantages concurrentiels en matière de taille et de diversité des enseignes présentes. Cette attractivité externe présente un enjeu de pérennisation plus que de développement, au regard notamment des évolutions lourdes sur les comportements de déplacement à longue distance sur le commerce, et en particulier avec la question de la clientèle anglaise.
- > La démultiplication de nouvelles surfaces de vente, observée tendanciellement (le nombre de m<sup>2</sup> autorisés dépassant d'ores et déjà le potentiel théorique de développement à l'horizon 2020), sera peu génératrice de nouvelles attractivités. Elle risque d'entraîner plutôt des phénomènes de transferts (directs d'une enseigne à un autre emplacement, ou indirects par impact concurrentiel) que des gains de diversité d'offre et de qualité de services aux habitants.

Ainsi, l'un des risques forts de cette évolution tendancielle est-il le développement de friches commerciales, éparpillées, et l'affaiblissement de la plupart des sites commerciaux, entraînant le territoire dans une spirale négative empêchant un réel gain d'attractivité, tant vis-à-vis des habitants locaux que des personnes attirées à l'extérieur du Pays. Plus le e-commerce se développera et plus la qualité de l'armature commerciale prendra le pas sur la quantité d'offre, avec une clef d'entrée majeure sur l'image perçue et la facilité d'accès.

Face à ces évolutions, **les grands enjeux du Pays du Calais en matière d'armature commerciale** portent en particulier sur:

- > **la qualification des lieux de commerce** (parcours marchand pour le centre-ville de Calais, qualité architecturale et paysagère des zones commerciales, apport de quelques enseignes manquantes), par intervention sur les sites pour les centres urbains et les zones commerciales, ou par développement de nouveau(x) sites pour les zones commerciales.

- > **la gestion du risque de friches commerciales importantes**, pouvant aller jusqu'à 40.000 m<sup>2</sup> à l'horizon 2020 en fonction des hypothèses, dont une large majorité très difficilement recommercialisable en d'autres destinations. Cet enjeu est plus marqué si la qualification des zones commerciales se fait par développement de nouveaux sites.

- > **la qualité de services de proximité apportés aux habitants de l'ensemble du territoire**, avec des impacts croisés en fonction du développement de nouvelles grandes ou moyennes surfaces généralistes, génératrices d'un meilleur service et de moindres déplacements dans certains cas, mais pouvant aussi être destructurantes sur des surfaces disproportionnées par rapport aux besoins de proximité.

## 2. ORIENTATIONS GENERALES DE L'AMENAGEMENT COMMERCIAL SUR LE TERRITOIRE.

Face aux grands enjeux identifiés, trois grandes orientations générales fixent les objectifs pour l'évolution de l'armature commerciale à l'horizon 2020:

1. **Renforcer la dynamique commerciale du centre-ville de Calais** comme lieu de centralité multifonctionnelle principale, proposant une offre diversifiée dans un cadre de qualité.

Le renforcement commercial du centre-ville de Calais contribuera à une optimisation du niveau de services à l'ensemble de la population du bassin de vie. Il répond également à l'objectif général de dynamique du centre d'agglomération.

2. **Renforcer les centralités d'équilibre au sein du territoire et optimiser le maillage du territoire en services de proximité, en favorisant le maintien et le confortement des unités de proximité. Compléter l'offre de proximité dans le cadre de développement de nouveaux quartiers.**

Dans un objectif de limitation des déplacements contraints pour la réalisation d'achats à forte fréquence, et d'optimisation des services assurés à l'ensemble de la population, la réponse aux besoins des habitants nécessite d'être mieux répartie, en prenant en compte la localisation du développement démographique et les densités d'habitants. Cela implique de renforcer les centralités d'équilibre et polarités de quartier, tant au sein de l'agglomération que sur l'ensemble du territoire.

### **3. Pérenniser le rayonnement commercial de l'agglomération en favorisant la modernisation des pôles existants..**

Une stratégie en matière de commerce visant à pérenniser son rayonnement, est engagée depuis longtemps sur le territoire mais atteint aujourd'hui ses limites et nécessite d'être pérennisée par l'apport de nouvelles thématiques. Cette pérennisation passe par une qualification des pôles existants, plus que par le développement de nouvelles surfaces, dont un rythme trop élevé de développement pourrait amener à des transferts et des friches plus qu'à un développement économique du territoire, comme l'a montré le diagnostic prospectif.

Pour répondre à cet objectif de qualification et de pérennisation du rayonnement, le développement des zones commerciales est contraint, par l'instauration de prescriptions sur les plafonds de surfaces ou le type d'ensembles commerciaux pouvant se développer. Il s'agit ici aussi de limiter la consommation de fonciers nouveaux, en favorisant la modernisation et le renouvellement urbain, tout en conservant la possibilité d'une dynamique économique sur le territoire.

## 4. LOCALISATION PREFERENTIELLE DU COMMERCE.

La traduction de ces orientations générales en matière de localisation préférentielle du commerce au sein du territoire est la suivante:

1. Tout d'abord, la portée du Document d'Aménagement Commercial concerne les surfaces commerciales de plus de 500 m<sup>2</sup> (de plancher) accueillant des activités de commerces de détail, dans la définition suivante: commerce au sens INSEE, hors automobile, restauration, hôtellerie, services et commerces de gros (inter-entreprises).

2. La priorité du développement est donnée aux centralités urbaines: centre-ville de Calais, Ardres, Audruicq, Coulogne, Guines, Licques, Marck, Oye Plage et Sangatte.

Au sein des centralités urbaines, la localisation préférentielle de nouveaux locaux commerciaux (de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher) se fera au sein de la tâche urbaine existante ou en continuité directe de l'urbanisation existante. Les documents locaux d'urbanisme pourront préciser les périmètres concernés.

Le renforcement commercial du centre-ville de Calais contribuera à une optimisation du niveau de services à l'ensemble de la population du bassin de vie. Il répond également à l'objectif général de dynamique du centre d'agglomération.

Dans le cadre de la priorité donnée à l'implantation au sein des centralités, il est recommandé que les documents d'urbanisme locaux concernés mettent en place la définition d'un linéaire commercial prioritaire extrêmement précis au sein de la centralité, linéaire sur lequel

- . le changement de destination sera interdit pour les locaux actuellement à destination commerciale,
- . une hauteur de 3,5 mètres sous plafond sera imposée pour les rez-de-chaussée, dans le cadre de construction ou démolition / reconstruction,
- . aucune exigence en terme de stationnement ne sera imposée.

3. Pour l'optimisation de la réponse aux besoins courants de la population (achats à forte fréquence, correspondant à la notion de services de proximité), le confortement des centralités d'équilibre au sein du territoire pourra également se faire sur des sites identifiés, à vocation plutôt monofonctionnelle commerce, afin de contribuer au renforcement du maillage du territoire en services diversifiés.

L'identification de ces sites, qualifiés de zones relais se fait à partir de Zones d'Aménagement Commercial qui font l'objet d'une délimitation à la parcelle et de prescriptions dans le cadre du cahier cartographique.



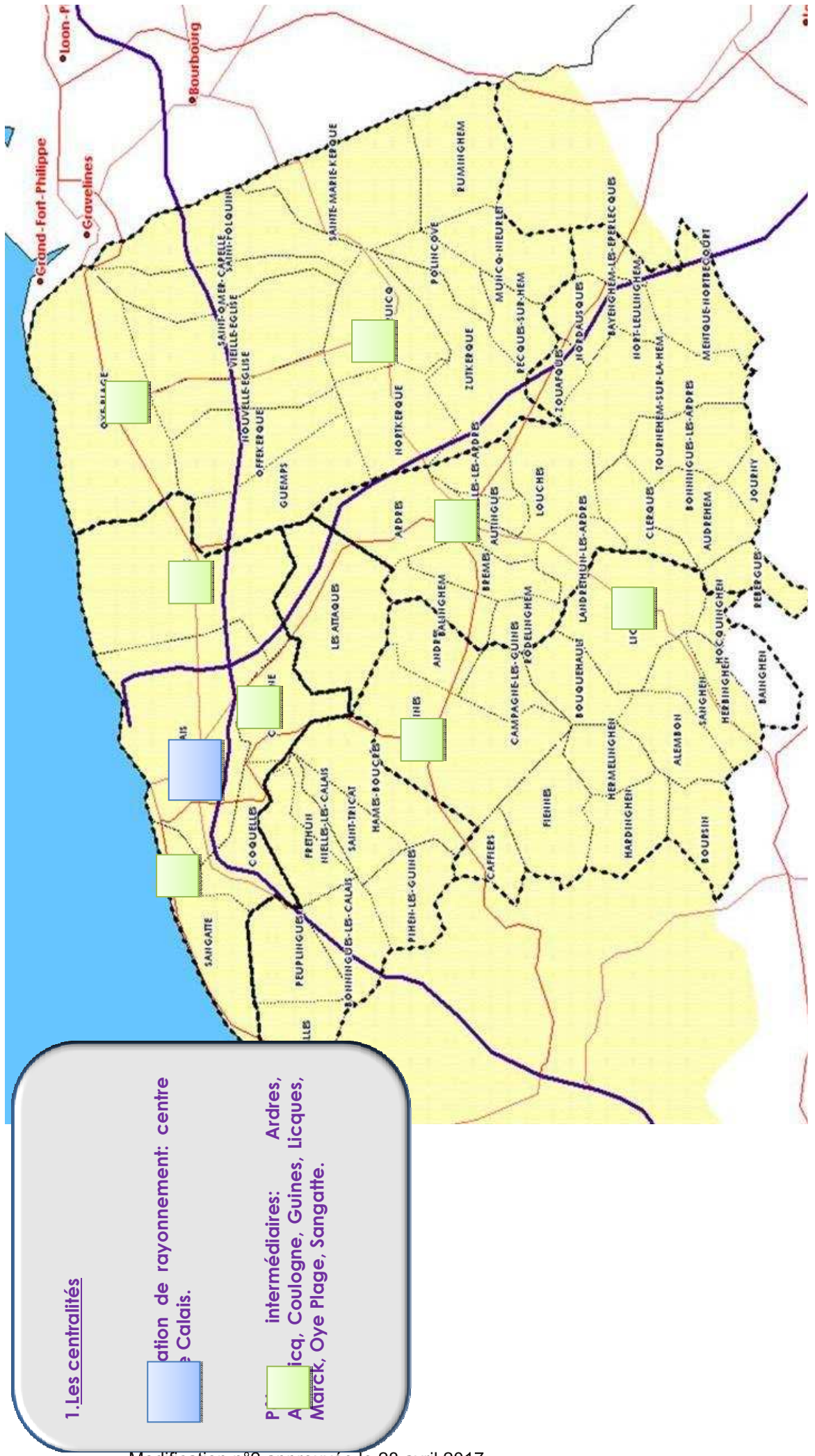
4. Le développement commercial contribuant au rayonnement du territoire se fera de manière focalisée sur 2 sites commerciaux: la zone Cailloux / Chemin Vert / Rivière Neuve et le site d'Eurotunnel.

L'identification de ces sites, qualifiés de pôles majeurs de développement se fait à partir de Zones d'Aménagement Commercial qui font l'objet d'une délimitation à la parcelle et de prescriptions dans le cadre du cahier cartographique.

5. La qualification des sites commerciaux majeurs établis (Calais Ouest, Calais Mivoix, site Curie) sera recherchée sans développement du plancher commercial.

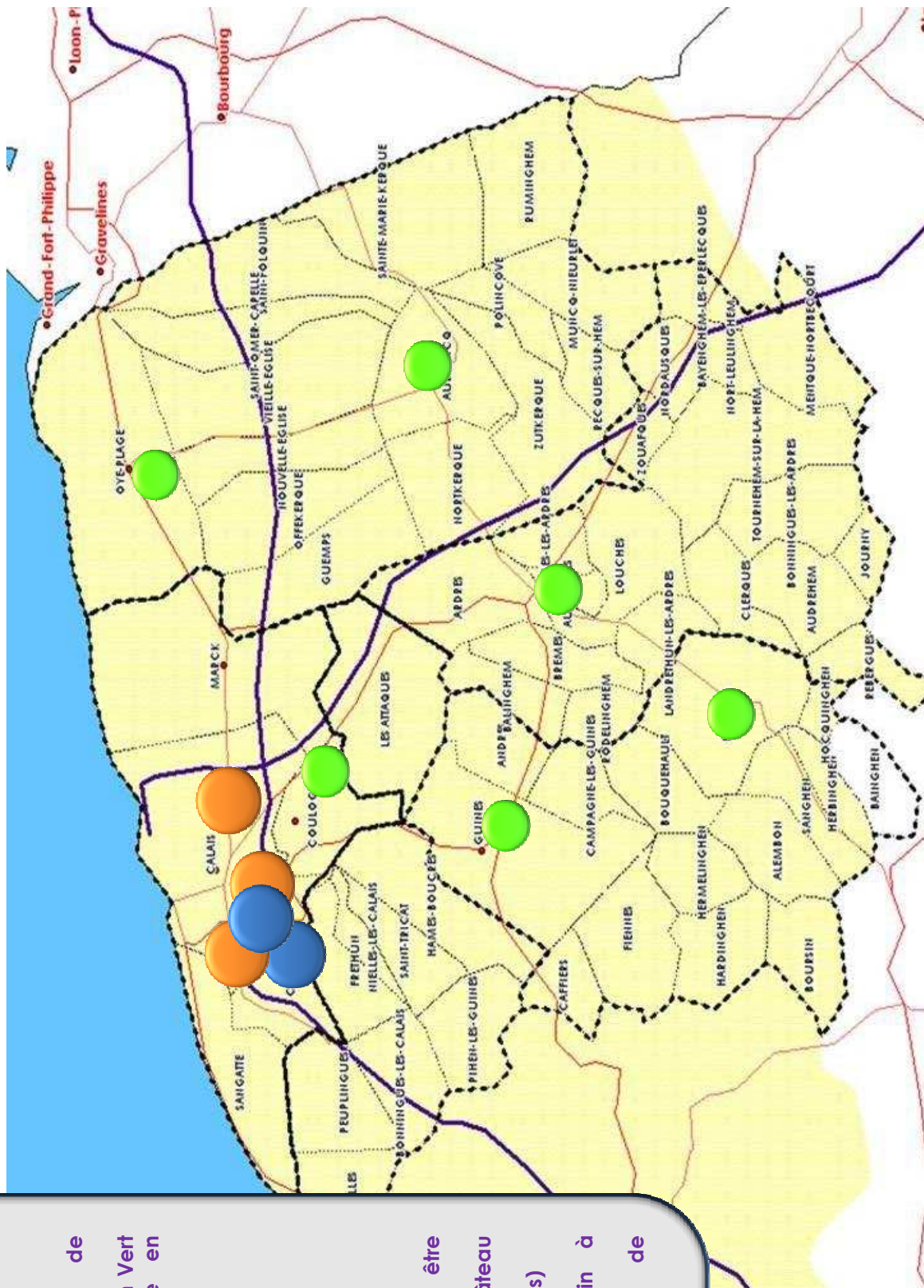
L'identification de ces sites, qualifiés de pôles majeurs établis se fait à partir de Zones d'Aménagement Commercial qui font l'objet d'une délimitation à la parcelle et d'une prescription, dans le cahier cartographique, de non création de nouveaux planchers à destination commerciale, sauf à s'inscrire dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

## 5. CARTOGRAPHIE DE SYNTHÈSE DE LA LOCALISATION PRÉFÉRÉNTIELLE DES COMMERCES.



2. Les zones d'aménagement commercial.

- 
**Pôle majeurs de développement :**  
 Calais Caillou / Chemin Vert / Rivière Neuve (site en développement).  
 Coquelles – Eurotunnel.
- 
**Pôles majeurs établis:**  
 Calais Ouest (Auchan).  
 Calais Mivoix.  
 Calais Curie,
- 
**Pôles relais pouvant être confortés:**  
 Audruicq (Alliés / Château d'Eau)  
 Aufigues (ZA les Moulins)  
 Coulogne (futur site)  
 Guines (ZA du Moulin à l'Huile)  
 Licques (zone de Courtebourne)  
 Oye Plage (futur site)



## 5. CAHIER CARTOGRAPHIQUE (DAC).

Onze Zones d'Aménagement COMmercial sont définis dans le cadre des orientations commerciales du territoire:

2 pôles majeurs de développement commercial:

### **Calais Cailloux / Chemin Vert / Rivière Neuve:**

Ce site en développement pourra accueillir des surfaces de plancher à destination commerciale supplémentaires à condition que l'ensemble commercial constitué par l'ensemble de la ZACOM ne dépasse pas 40.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (commerce hors restauration, hôtellerie, loisirs sans vente de produits et automobile). D'autre part, l'implantation de bâtiments à destination commerciale de moins de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher n'est pas autorisée au sein de la ZACOM.

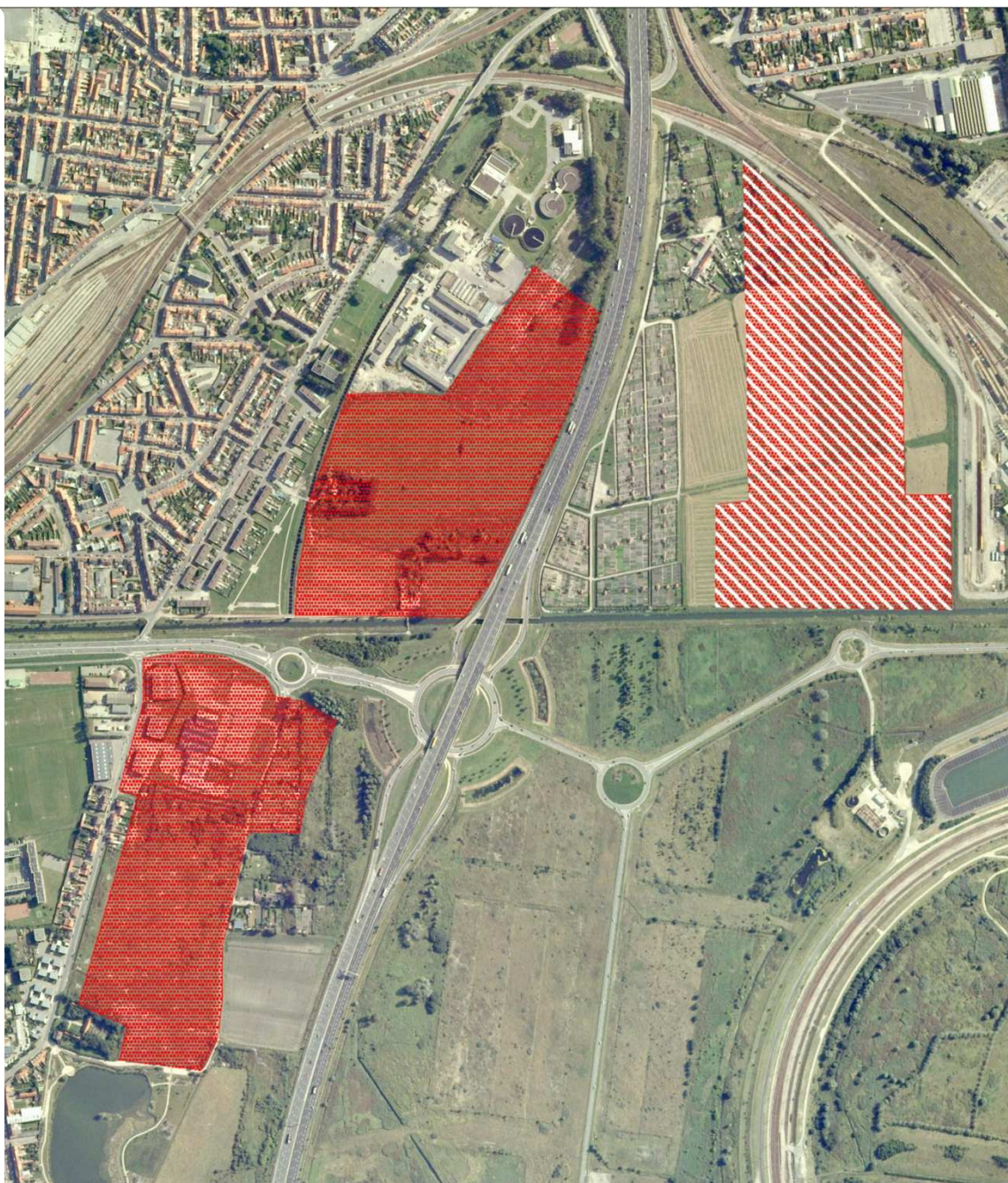
### **Coquelles – Eurotunnel:**

Ce site, premier pôle commercial du territoire en terme de rayonnement et de plancher commercial, dans le cadre de son adaptation à l'évolution des concepts commerciaux pouvant contribuer au rayonnement, pourra accueillir de nouvelles surfaces de plancher commercial (hors restauration, hôtellerie, loisirs sans vente de produits et automobile) à condition que chaque nouvel ensemble commercial soit supérieur à 4.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Délimitation de la ZACOM Calais Caillou / Chemin Vert / Rivière Neuve:

**Surface totale de la ZACOM:**  
39,2 hectares.

**Consommation foncière  
potentielle:**  
14,2 hectares



Délimitation de la ZACOM



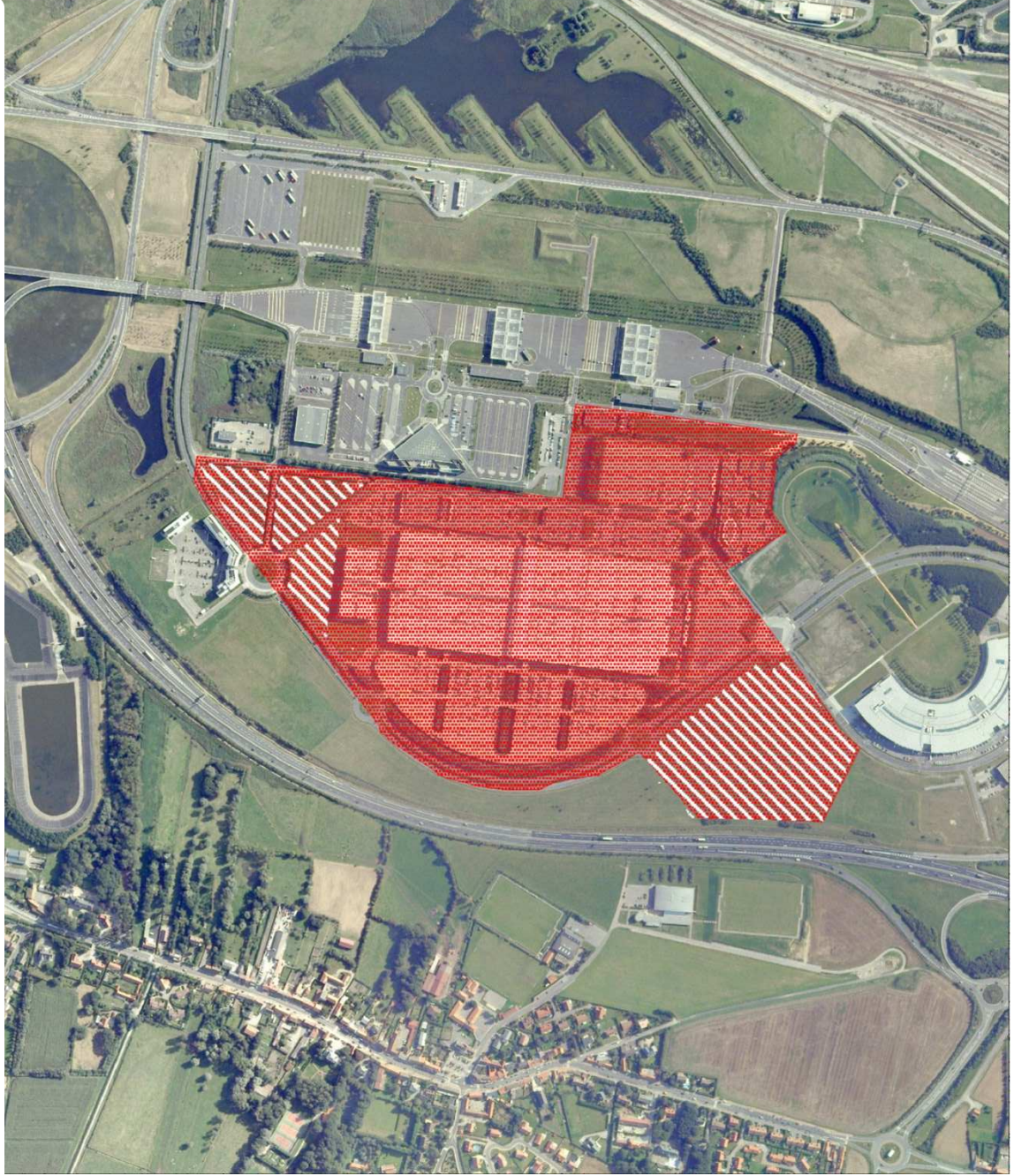
Consommation foncière potentielle



Délimitation de la ZACOM Coquelles – Eurotunnel:

**Surface totale de la ZACOM:**  
33,9 hectares.

**Consommation foncière  
potentielle:**  
6,2 hectares



Délimitation de la ZACOM



Consommation foncière potentielle



3 pôles majeurs établis:

**Calais Ouest**  
**Calais Mivoix**  
**Calais Curie**

Au sein de ces sites, la modernisation se fera à surface de plancher (à destination commerce, hors restauration, hôtellerie, loisirs et automobile) constante: aucun développement de nouveaux mètres carrés commerciaux ne sera autorisés . sans qu'ils ne soient compensés par la disparition de mètres carrés existants, . ou qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain. Intégrant une mixité des fonctions (habitat, équipements, bureaux, activités....).

Délimitation de la ZACOM Calais Ouest:

**Surface totale de la ZACOM:  
19,3 hectares.**

**Consommation foncière  
potentielle:  
0 hectare**



Délimitation de la ZACOM



Consommation foncière potentielle





Délimitation de la ZACOM Calais Mivoix:

**Surface totale de la ZACOM:  
6 hectares.**

**Consommation foncière  
potentielle:  
0 hectare**



Délimitation de la ZACOM

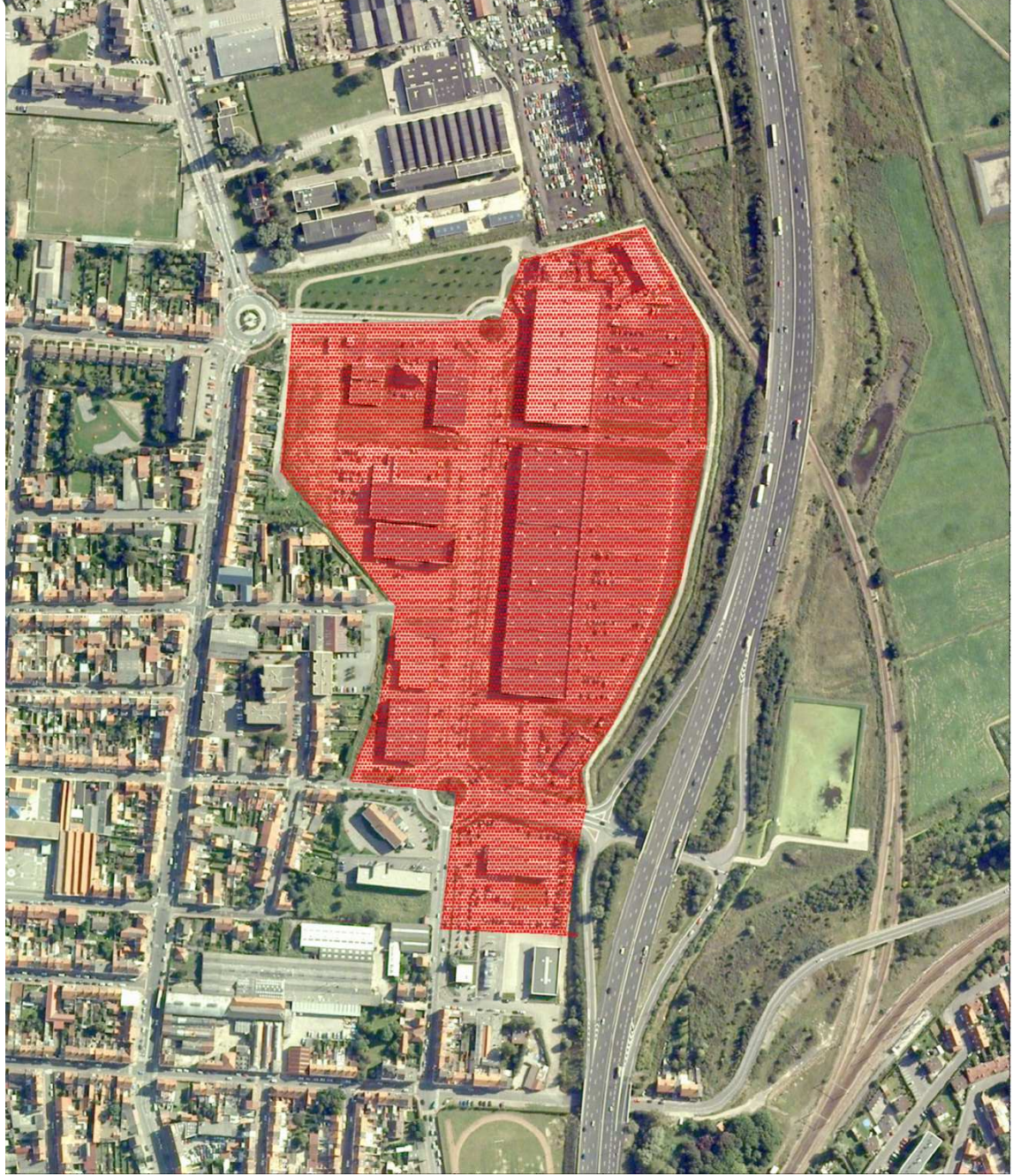


Consommation foncière potentielle

Délimitation de la ZACOM Calais Curie:

Surface totale de la ZACOM:  
10,7 hectares.

Consommation foncière  
potentielle:  
0 hectare



Délimitation de la ZACOM



Consommation foncière potentielle



6 pôles relais:

**Audruicq (Alliés / Château d'Eau)**  
**Aufingues (ZA les Moulins)**  
**Coulogne (futur site)**  
**Guines (ZA du Moulin à l'Huile)**  
**Licques (zone de Courtebourne)**  
**Oye Plage (futur site)**

Le confortement de ces sites s'inscrit dans une logique d'amélioration du maillage de services de proximité à la population. En conséquence, il ne s'agit pas de développer des sites commerciaux générant de forts déplacements lointains, mais au contraire de contribuer à une limitation des déplacements contraints de la population pour des achats courants. Pour atteindre cet objectif, la surface de plancher (à destination commerciale) de chaque bâtiment nouvellement créé, ou bâtiment restructuré au sein de ces ZACOM est plafonné à 6.000 m<sup>2</sup>.

Délimitation de la ZACOM Audruicq (Alliés / Château d'Eau):

**Surface totale de la ZACOM:**  
5,3 hectares.

**Consommation foncière  
potentielle:**  
1 hectare



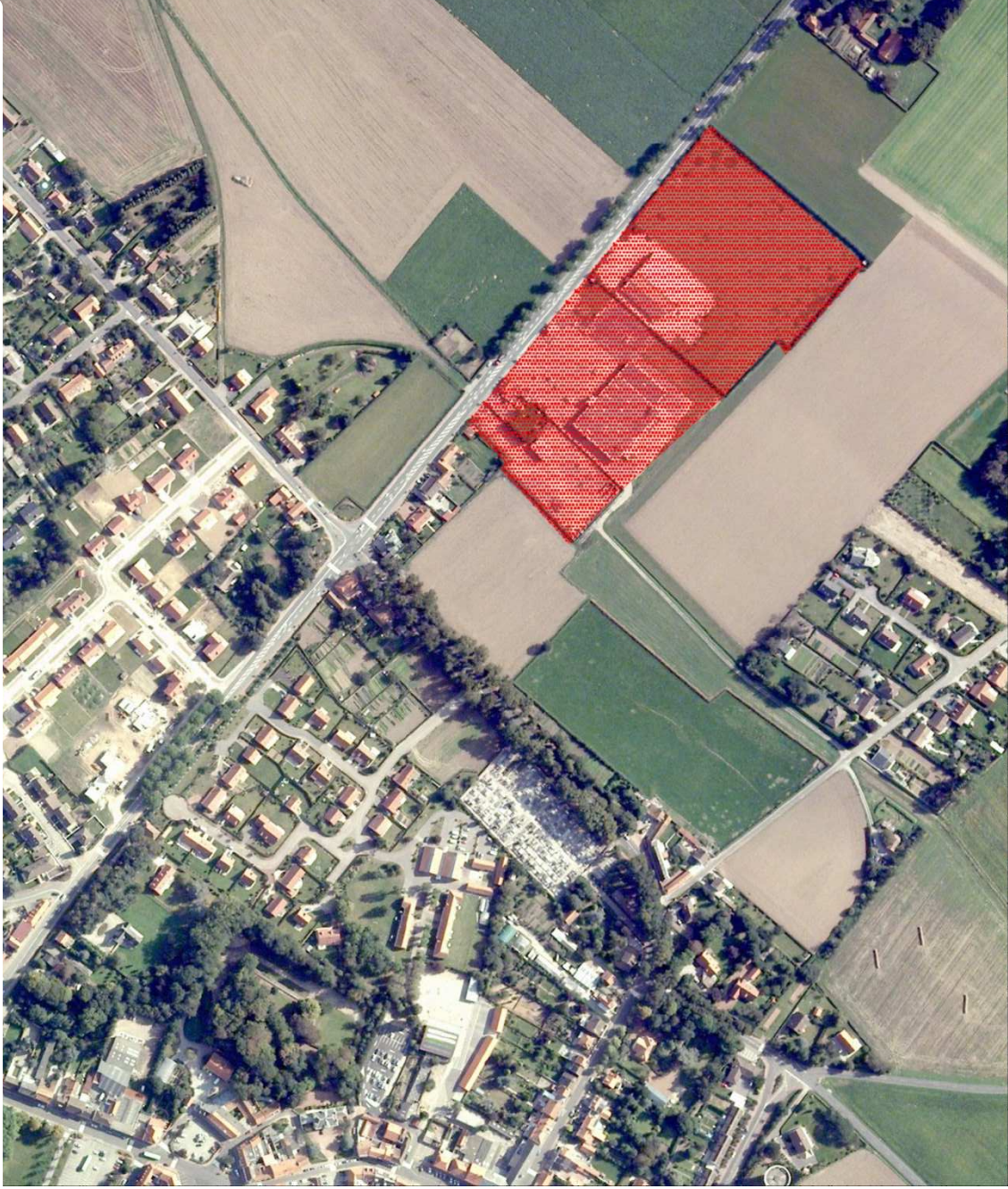
Délimitation de la ZACOM



Consommation foncière potentielle



Délimitation de la ZACOM Autingues (ZA les Moulins)



**Surface totale de la ZACOM:**  
3,8 hectares.

**Consommation foncière  
potentielle:**  
0 hectare

Délimitation de la ZACOM

Consommation foncière potentielle

Délimitation de la ZACOM Coulogne (futur site)

**Surface totale de la ZACOM:**  
13,6 hectares.

**Consommation foncière  
potentielle:**  
13,6 hectares



Délimitation de la ZACOM



Consommation foncière potentielle

Délimitation de la ZACOM Guines (ZA du Moulin à l'Huile)

**Surface totale de la ZACOM:**  
17 hectares.

**Consommation foncière  
potentielle:**  
5,2 hectares



Délimitation de la ZACOM



Consommation foncière potentielle




Délimitation de la ZACOM Licques (zone de Courtebourne)




**Surface totale de la ZACOM:**  
1,7 hectares.

**Consommation foncière  
potentielle:**  
0,6 hectares

Délimitation de la ZACOM



Consommation foncière potentielle





Délimitation de la ZACOM Oye Plage (futur site):

**Surface totale de la ZACOM:**  
10,9 hectares.

**Consommation foncière  
potentielle:**  
10,9 hectares



Délimitation de la ZACOM



Consommation foncière potentielle