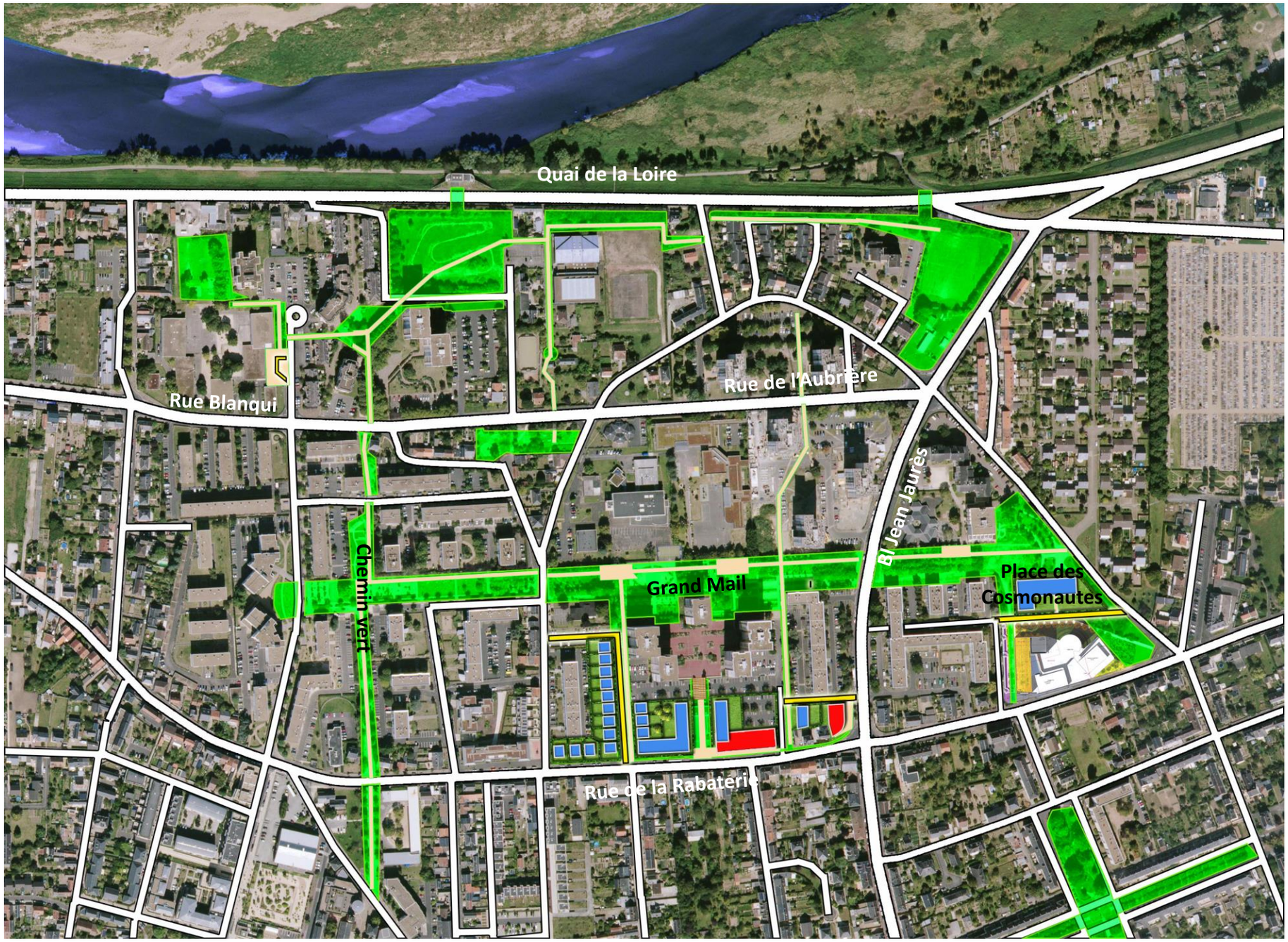
Concertation Copropriété du Grand Mail

Scénario 1 – Conforter le fonctionnement piétonnier du quartier

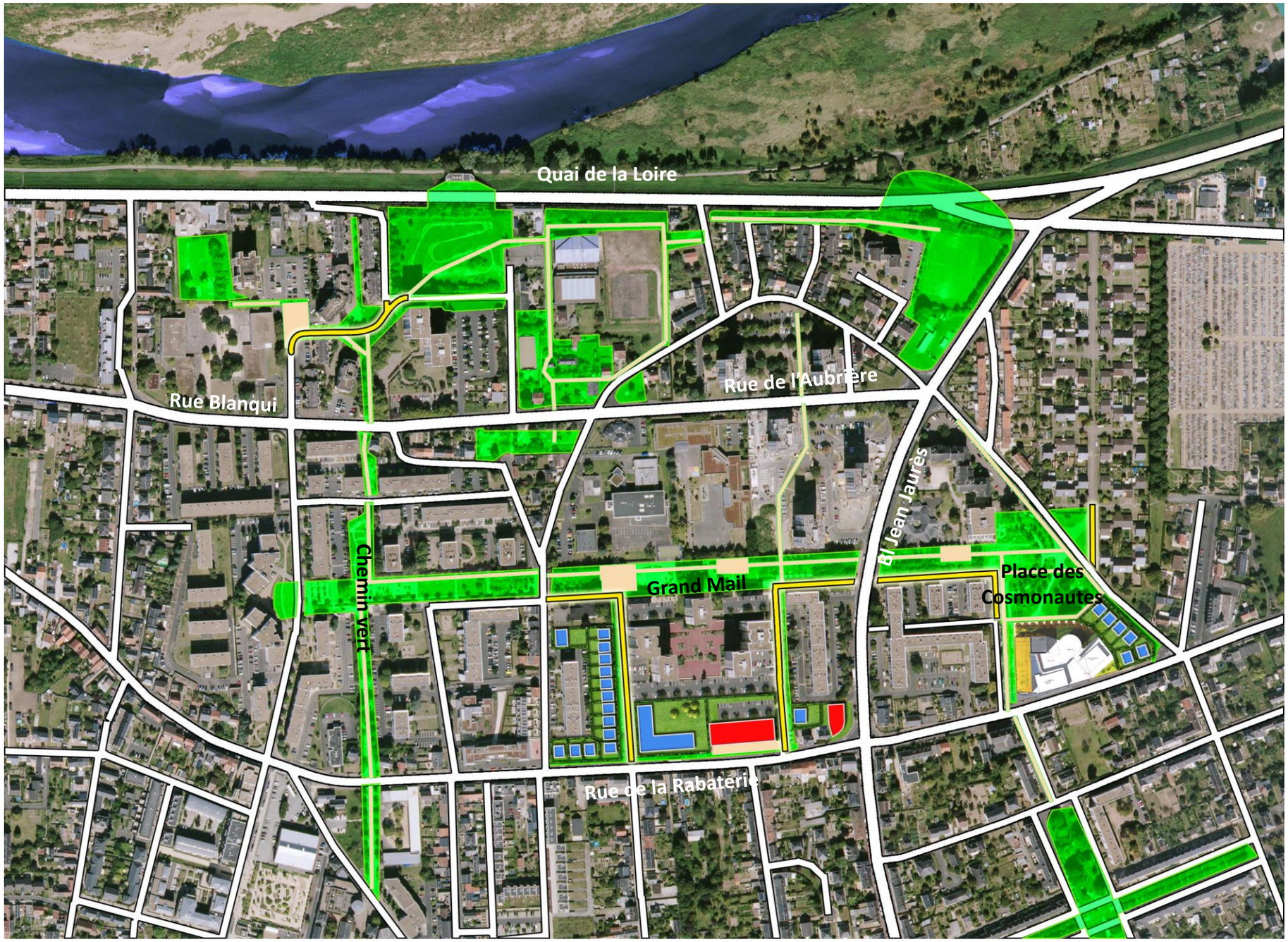
Scénario 2 – Améliorer la structure urbaine existante



- Renforcer la structure urbaine du quartier
  - Modification de parcours piétons
  - Création de voiries

Voirie existante
Voie nouvelle
Espace vert public (parc, square, …)
Placette, parvis
Construction habitat
Construction commerces / médical

Scénario 3 – Prolonger la restructuration forte de l'ouest vers l'est du quartier de la Rabaterie

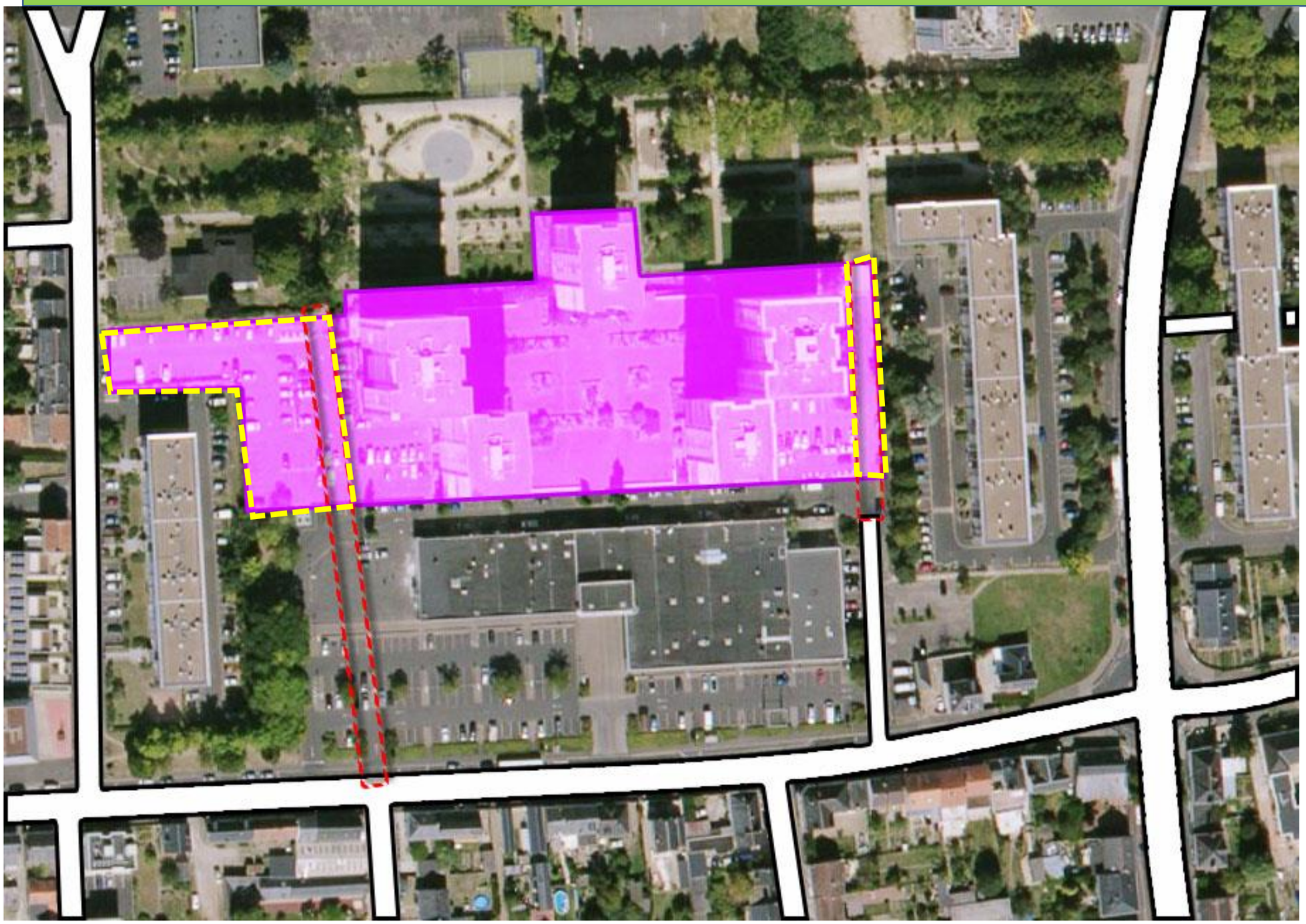


- Continuer la structuration commencée à l'ouest et raccorder le quartier au reste de la ville
  - Continuation du maillage viaire
  - Rendre visible le Grand Mail et son offre d'équipements (sécurisation)

- Voirie existante
- Voie nouvelle
- Espace vert public (parc, square, …)
- Placette, parvis
- Construction habitat
- Construction commerces / médical

Contraintes pour la création des scénarios

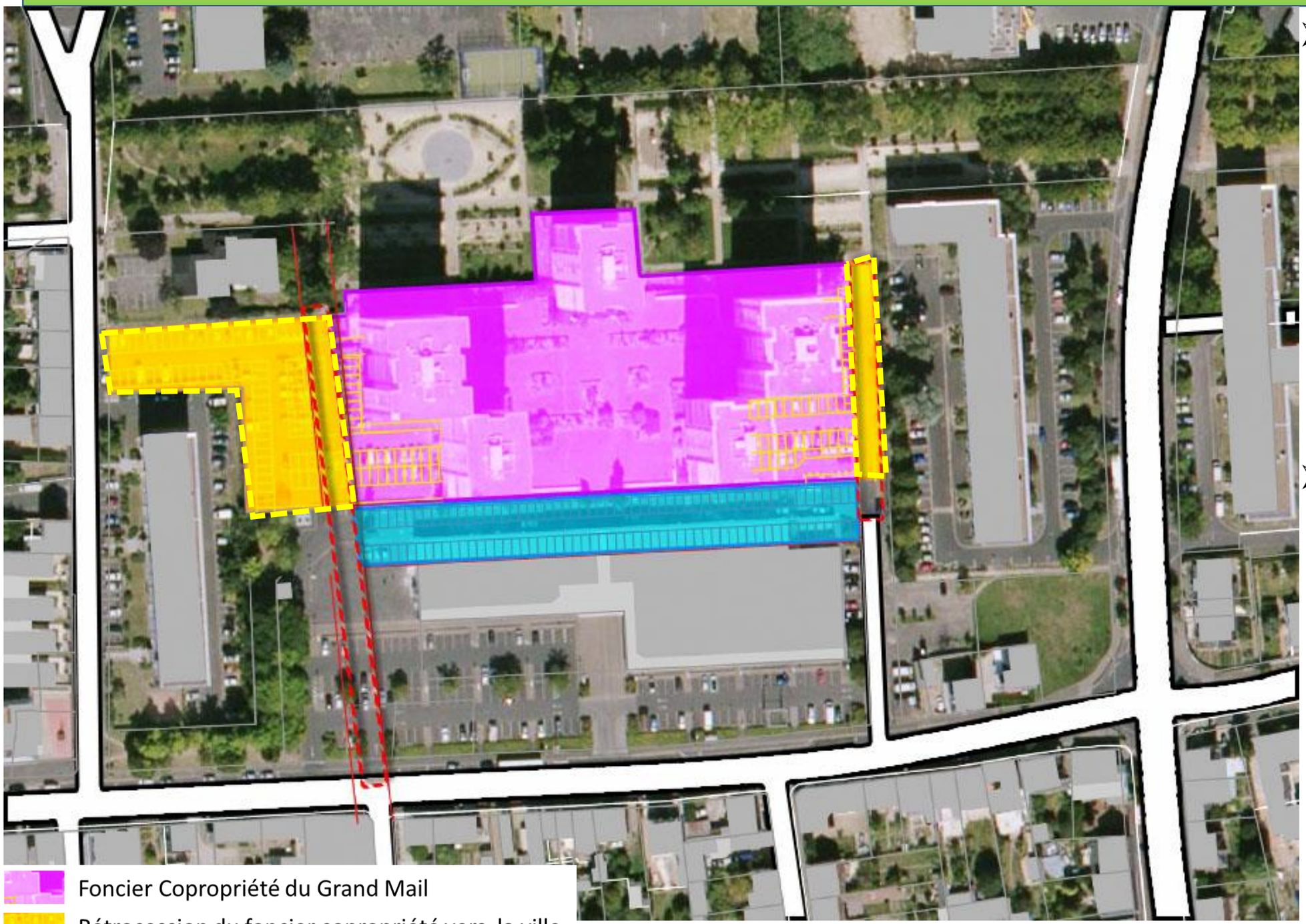
Le foncier appartenant à la copropriété



- La Résidence du Grand Mail est propriétaire de la parcelle AC477 qui fait 12.675 m²
  - Le lien entre le Grand Mail et la rue Anatole France nécessite de prendre une partie de cette emprise d'environ 2.390m²
  - Cette emprise impacte environ 100 places de stationnement résidentiel qui devront être reconstituées

Foncier Copropriété du Grand Mail

Les échanges fonciers et la création d'un parking résidentiel



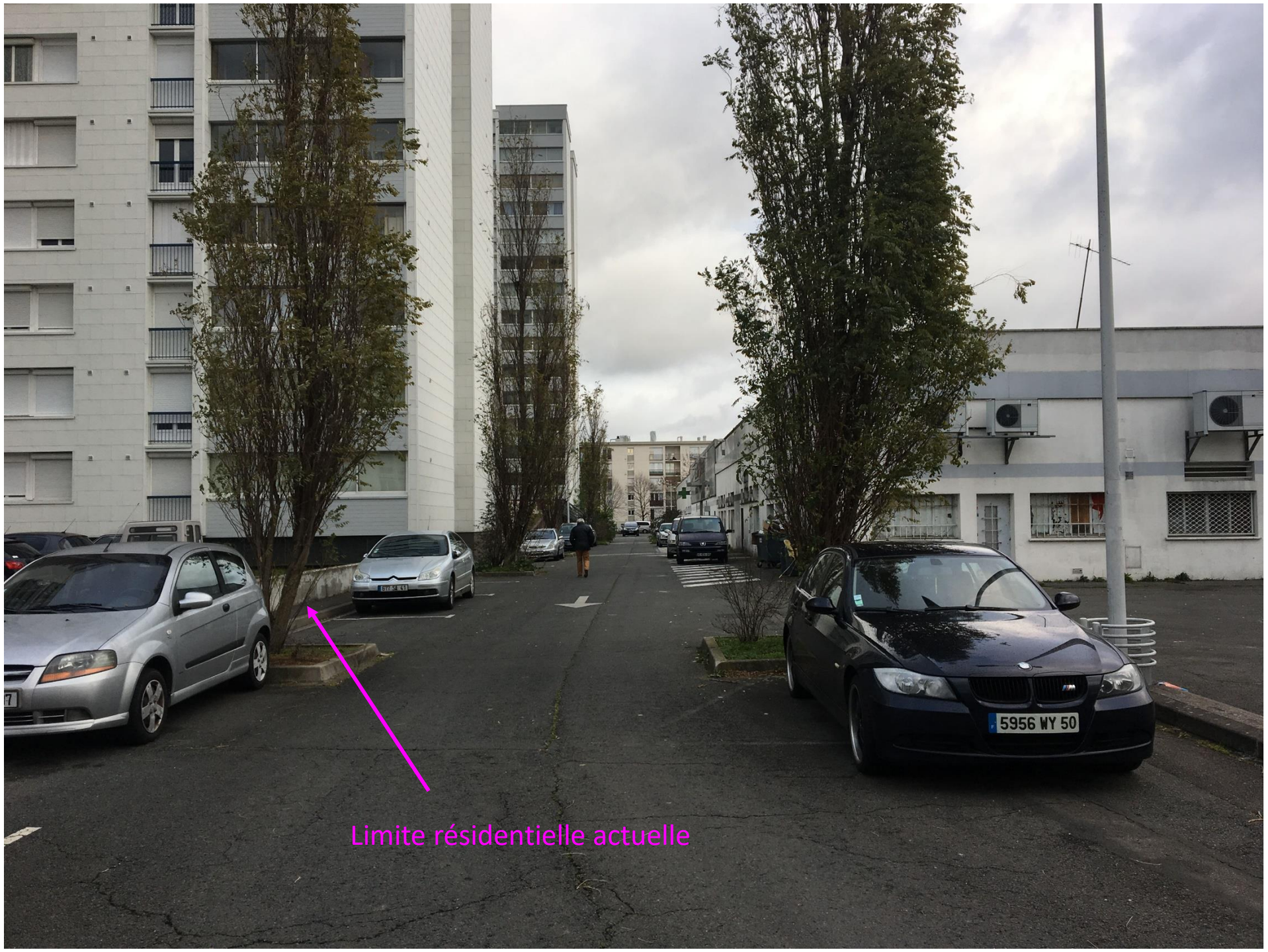
Foncier Copropriété du Grand Mail

Rétrocession du foncier copropriété vers la ville

Rétrocession du foncier ville vers la copropriété

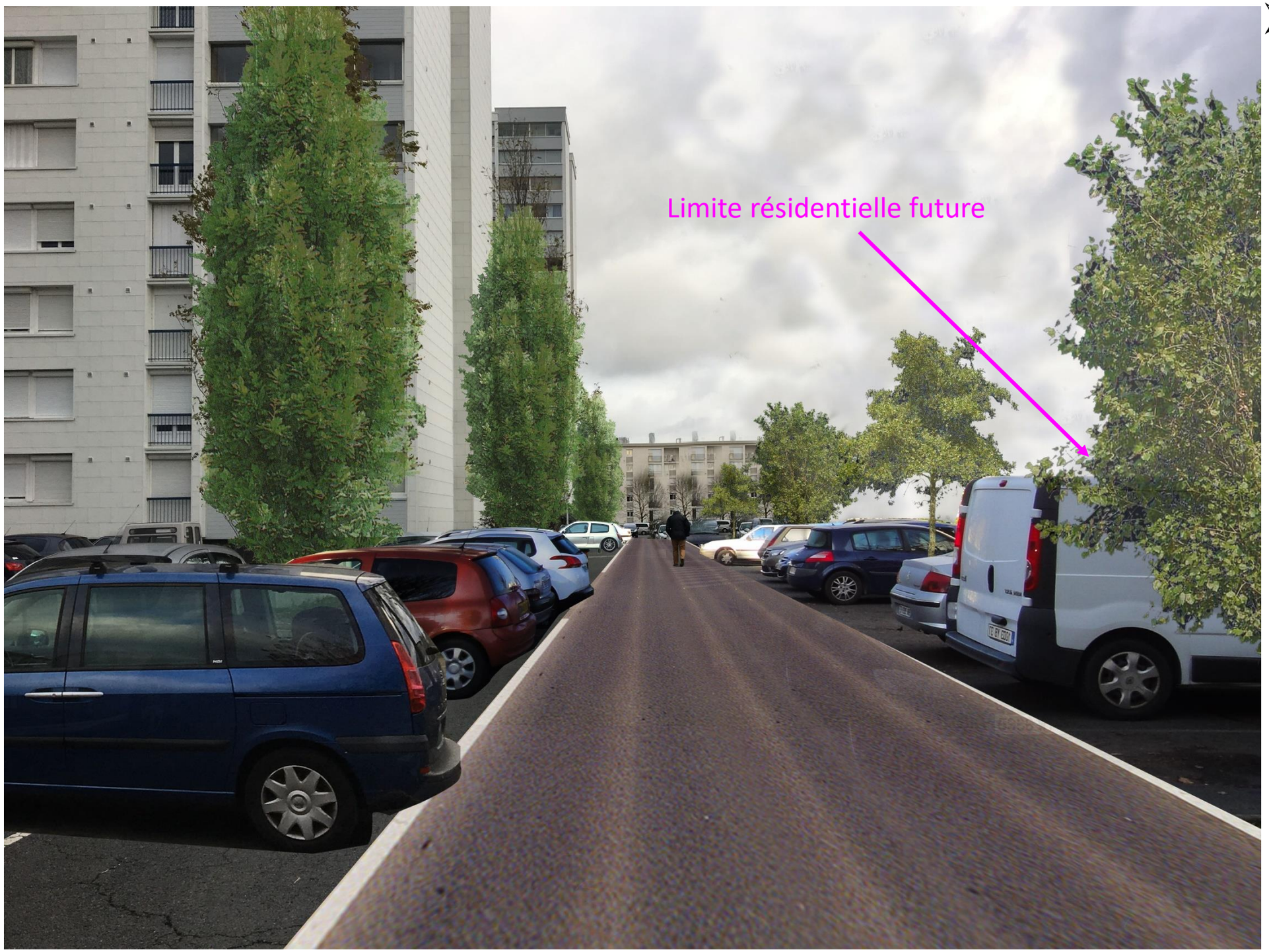
- Une emprise d'environ 2500 m² sera donnée en échange à la copropriété au sud de sa limite actuelle sur l'emprise du centre commercial actuel.
  - Sur cette emprise la totalité des places de stationnement résidentiel rétrocédées sera reconstituée (environ 100 places exclusivement résidentielles)
- A la fin des échanges fonciers :
  - l'emprise foncière de la copropriété n'aura pas été modifiée (possibilité d'une légère augmentation de surface)
  - Le nombre de places de stationnement résidentiel reste inchangé (possibilité d'une légère augmentation)

Evolution du parking résidentiel – état actuel



- La voie derrière le centre commercial propose des places de stationnement public longitudinales (organisation consommatrice d'espace)

Evolution du parking résidentiel - proposition



- La démolition du centre commercial permet de libérer une emprise pour accueillir le stationnement résidentiel de la copropriété
  - Organisation de stationnement perpendiculaire (au moins 4 fois plus de places qu'aujourd'hui)

Scénarios secteur Centre Commercial

L'illustration des scénarios - l'utilisation des exemples locaux

- Pour l'élaboration des perspectives illustrant l'évolution possible du quartier, nous avons utilisé deux exemples locaux de constructions neuves

- Il ne s'agit que d'illustrations qui permettent aux habitants de visualiser les évolutions de leur environnement.

La façade urbaine retravaillée de la rue de la Rabaterie

Images de référence de centres commerciaux

La rue Anatole France – état existant

La rue Anatole France – proposition

- Création d'une place dans la prolongation de la rue Anatole France
  - Face aux commerces
  - Marquant l'accès au Grand Mail
- Exemple utilisé dans la perspective :
  - Opération Chemetov – rue de la Rabaterie
  - Façade commerciale

La prolongation de la rue Anatole France vers le Grand Mail

Prolongation rue Anatole France – état existant

Prolongation rue Anatole France – Proposition

- Possibilité de construire une opération de logements individuels pour qualifier la voie nouvelle
- Exemple utilisé dans la perspective :
  - Opération rue Madeleine Boutard

Qualification de l’angle des rues Jean Jaurès et Rabaterie

Angle Jean Jaurès Rabaterie – existant

Angle Jean Jaurès Rabaterie – Proposition

- Qualification de l'angle par une nouvelle construction sur les friches
- Exemple utilisé dans la perspective :
  - Opération Chemetov – rue de la Rabaterie

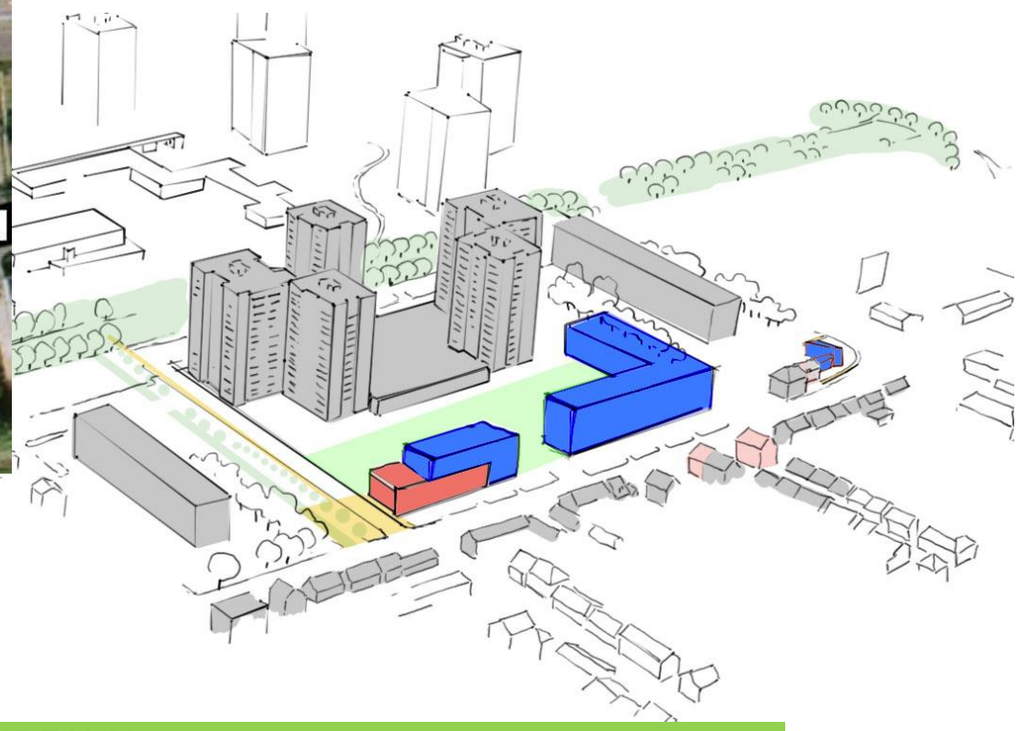
Les trois scénarios

Le traitement paysager du cœur d'îlot

- Toute construction neuve sur le secteur du centre commercial créera un cœur d'îlot paysager comme celui de l'opération Chemetov sur la rue de la Rabaterie

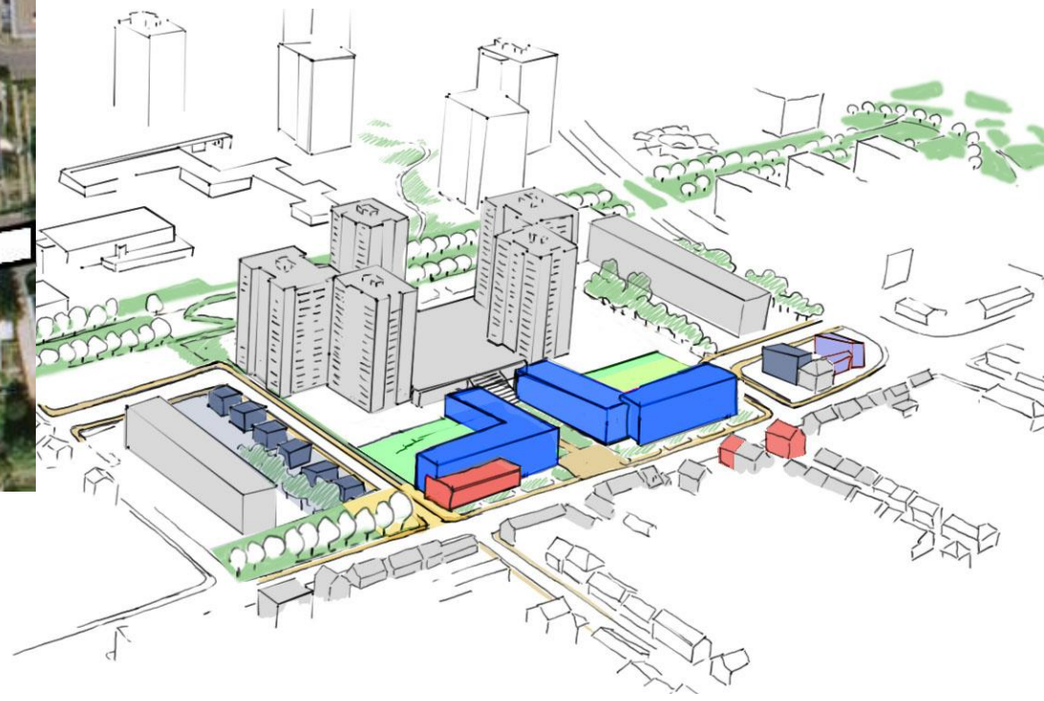
Scénario 1 – Une voie piétonne reliant le centre ville au Grand mail dans le prolongement de la rue Anatole France

- Voirie existante
- Voie nouvelle
- Espace vert public (parc, square, …)
- Placette, parvis
- Construction habitat
- Construction commerces / médical



Scénario 2 – Des nouvelles constructions faisant le lien entre le centre-ville et le Grand Mail

- Voirie existante
- Voie nouvelle
- Espace vert public (parc, square, …)
- Placette, parvis
- Construction habitat
- Construction commerces / médical



Scénario 3 – Un Grand Mail sécurisé et rattaché à la ville

- Voirie existante
- Voie nouvelle
- Espace vert public (parc, square, …)
- Placette, parvis
- Construction habitat
- Construction commerces / médical