

QUARTIER DE LA RABATERIE À SAINT-PIERRE-DES-CORPS

ÉTUDE DE PROGRAMMATION
URBAINE ET COMMERCIALE
POUR LE SECTEUR DU CENTRE-COMMERCIAL

17 | 05 | 2019



SOMMAIRE

01 | DIAGNOSTIC CROISÉ - SITUATION ET ENJEUX DU SITE

- 1.1 | la galerie commerciale
- 1.2 | les abords du centre commercial

02 | PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENT

- 2.1 | Orientations d'aménagement
- 2.2 | le projet d'aménagement

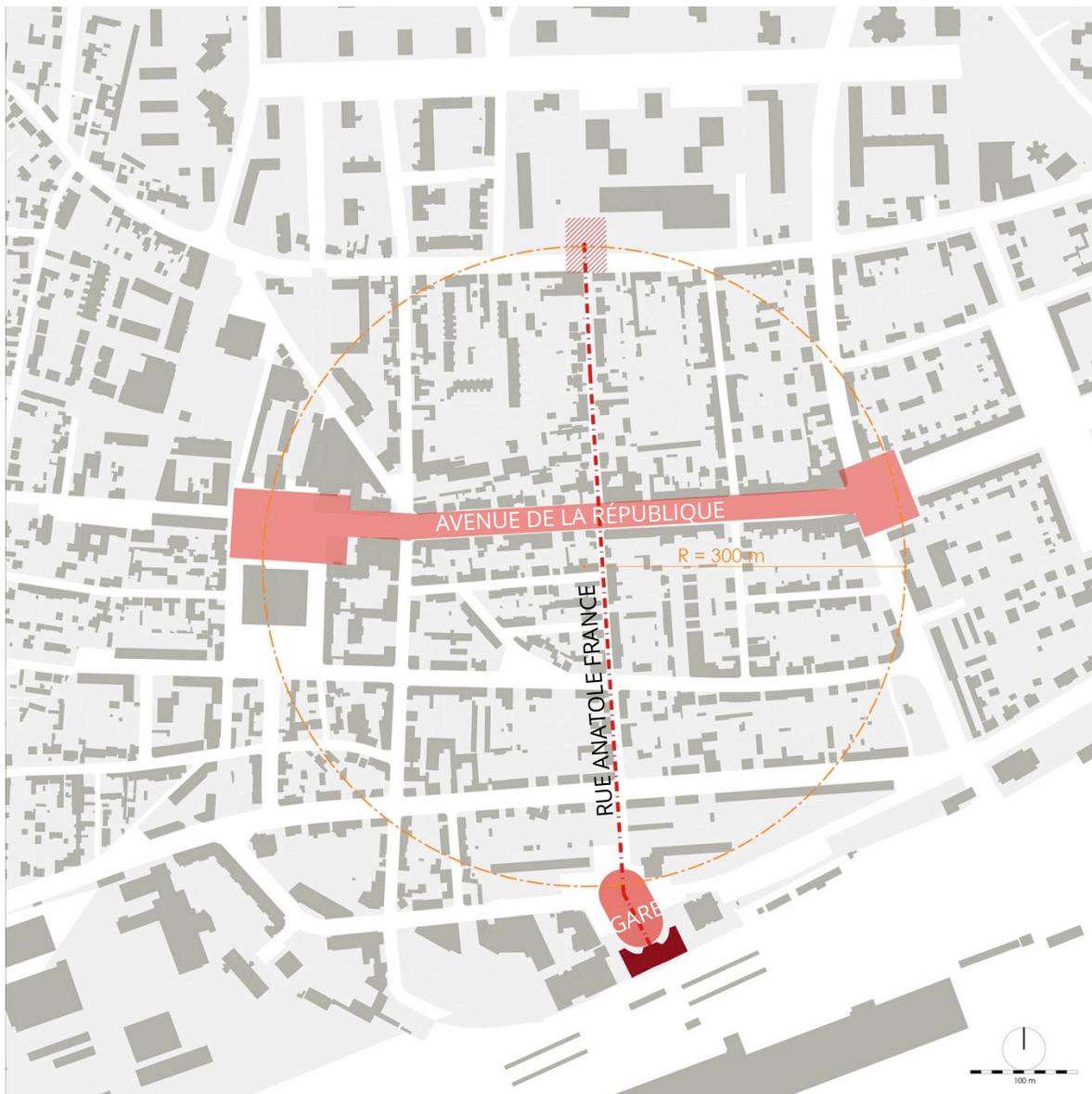
01 | DIAGNOSTIC CROISÉ - SITUATION ET ENJEUX DU SITE

1.1 | LA GALERIE COMMERCIALE

4

UN BÂTIMENT DONT LA CONCEPTION RÉPOND AUX STANDARDS DES ÉQUIPEMENTS COMMERCIAUX DES ANNÉES 70

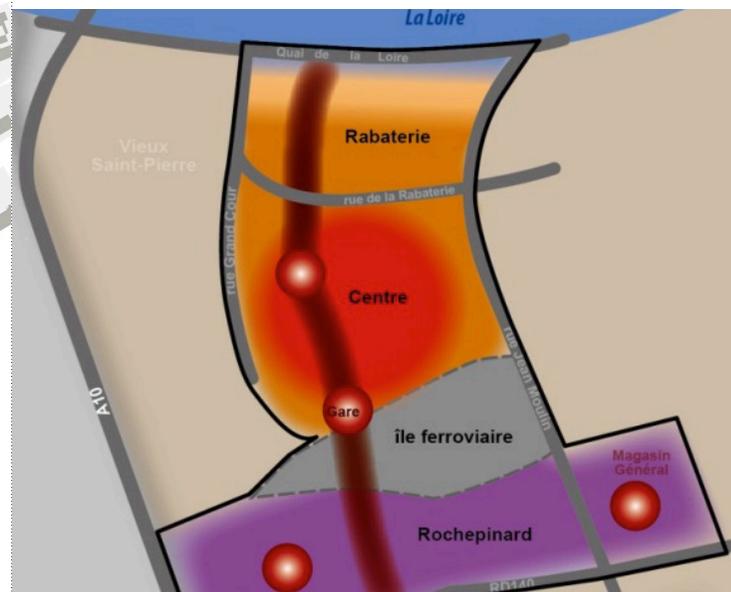




UNE POLARITÉ COMPLÉMENTAIRE À L'ORGANISATION DU CŒUR DE VILLE ?

- Complétant un système de pôles situés aux extrémités de deux axes orthogonaux, sorte de *cardo-decumanus* *Corpopétrussien*
- Inscrite dans un périmètre de proximité (rayon de 300 m – 8 min à pied)

Représentation schématique du centre-ville – extrait OAP PLU



UN ÉQUIPEMENT QUI TOURNE LE DOS AU QUARTIER



Parking à l'avant du centre commercial – rue de la Rabaterie



La relation du centre commercial avec le quartier



Accès piétonniers – relation au Grand Mail



Accès piétonniers – passage sous porche



UN PÔLE COMMERCIAL QUI CONCENTRE LA PLUS GRANDE PART DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA RUE...

17 locaux commerciaux, 2 ont fait l'objet d'un regroupement (pour la pharmacie) , et 1 d'une division (locaux des médecins).

14 propriétaires.

- 6 locaux fermés, sans aucune activité et qui ne sont pas sur le marché de la location.
- 2 espaces utilisés à des fins d'exploitation extérieures (boucherie pour les marchés, grossiste en surgelés...),
- 9 locaux en activité :
 - 1 pharmacie/supermarché,
 - 3 espaces dédiés à des professionnels de santé,
 - 2 activités traditionnelles dites de proximité (boulangerie, salon de coiffure...),
 - 2 activités de restauration,
 - 1 activité de bazar/alimentation, rassurant.

2 activités directement complémentaires : le tabac/presse et le bar l'Escale, à l'entrée de la rue Bourdon.



UNE POLARITÉ QUI CONCENTRE ENCORE QUELQUES FONCTIONS DE PROXIMITÉ ET QUI DEMEURE ATTRACTIVE,

Des zones de chalandise qui dépassent le quartier :

- les activités traditionnelles : notoriété construite avec le temps par un savoir-faire ou un service spécifique... (peu d'activités liées au passage).

Des flux qui atteignent 550 à 600 clients/jours.

Un fonctionnement commercial en synergie, qui peut perdurer si les conditions de « commercialité » s'améliorent.

- les activités de restauration et l'épicerie/bazar : Avec des ouvertures partielles, voire tardives/ lieux de rencontres qui dépassent l'échelle du quartier,

Une cohabitation difficile entre les activités actuellement en place,

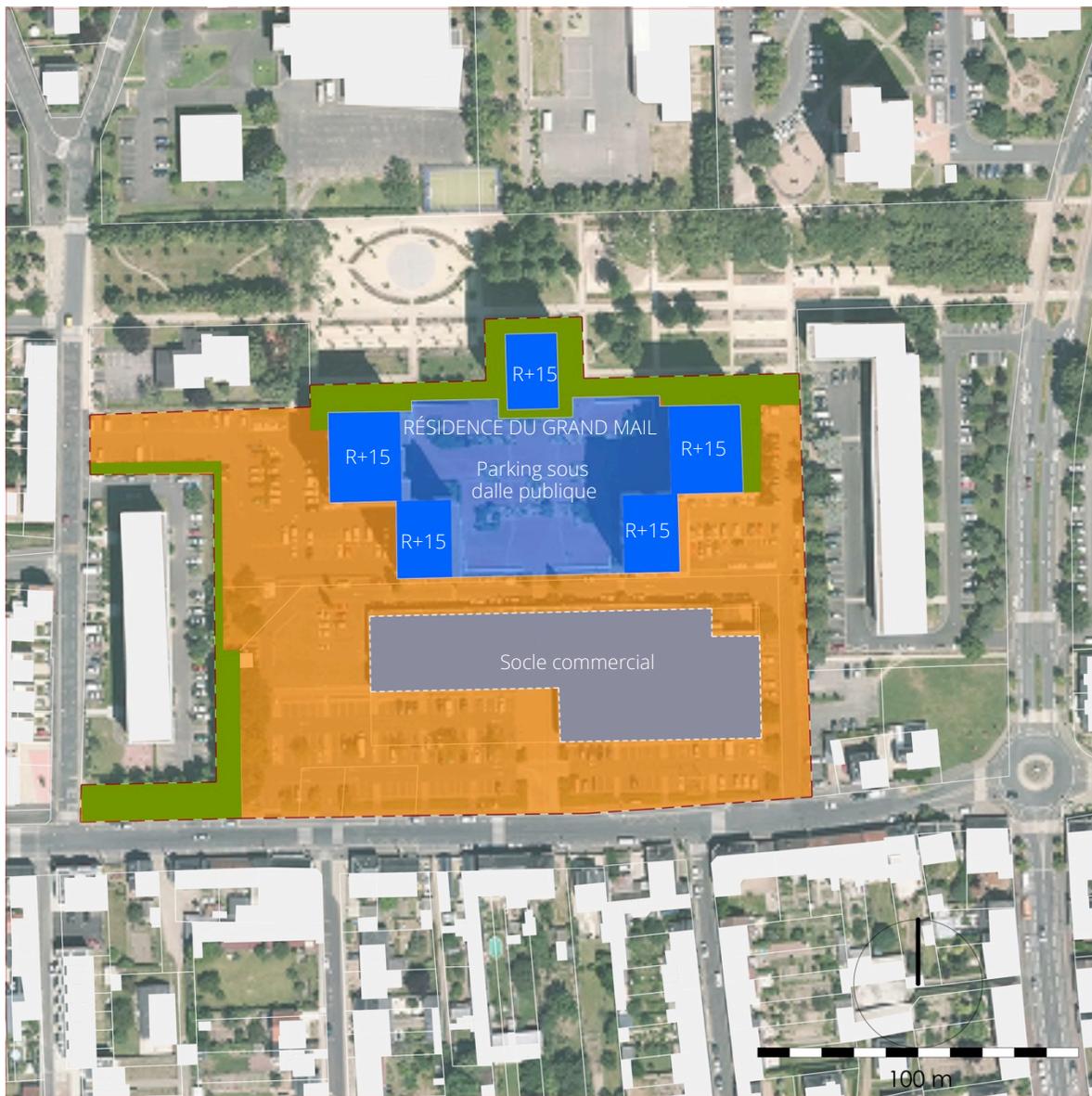
Un avenir pour une polarité commerciale plus resserrée ?

DES SITUATIONS EN CONTRASTE, MAIS DES ACTEURS PLUTÔT PARTANT « POUR UNE NOUVELLE AVENTURE SUR SITE » ...

- DES ACTEURS ÉCONOMIQUES QUI SOUHAITENT RESTER IMPLANTÉS SUR LE QUARTIER (EN FONCTION DES CONDITIONS),
 - Plutôt moins de m2 et « sans nouveaux investissements »...
- DES PROPRIÉTAIRES EXPLOITANTS QUI SOUHAITENT RESTER ET DES PROPRIÉTAIRES NON EXPLOITANTS QUI « ATTENDENT DE VOIR » AVANT DE PRENDRE POSITION POUR UN ÉVENTUEL REPOSITIONNEMENT,
 - Des niveaux de loyer qui ne reflètent pas nécessairement les prix de marché (du simple au double) :
 - Les propriétaires/exploitants avec SCI, « remboursent leurs emprunts » (adaptation des loyers à l'emprunt),
 - Des loyers « en baisse » objets d'une négociation (pour ne pas qu'ils restent vides),

1.2 | LES ABORDS DU CENTRE COMMERCIAL

12

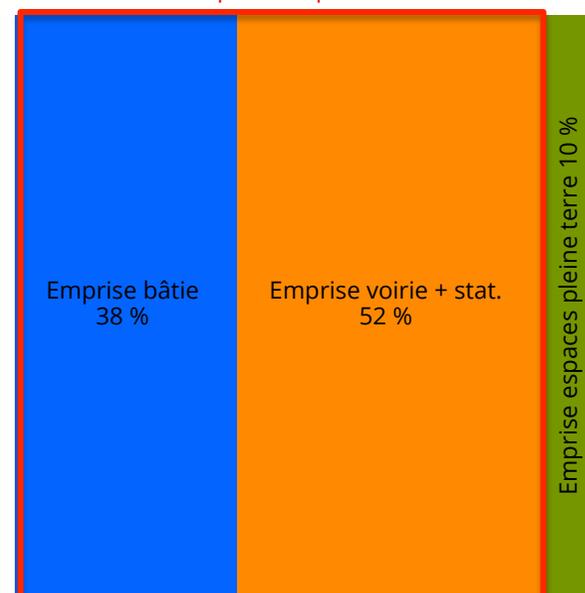


UN ÎLOT DE CHALEUR

Superficie totale (périmètre de projet) : 26 500 m²

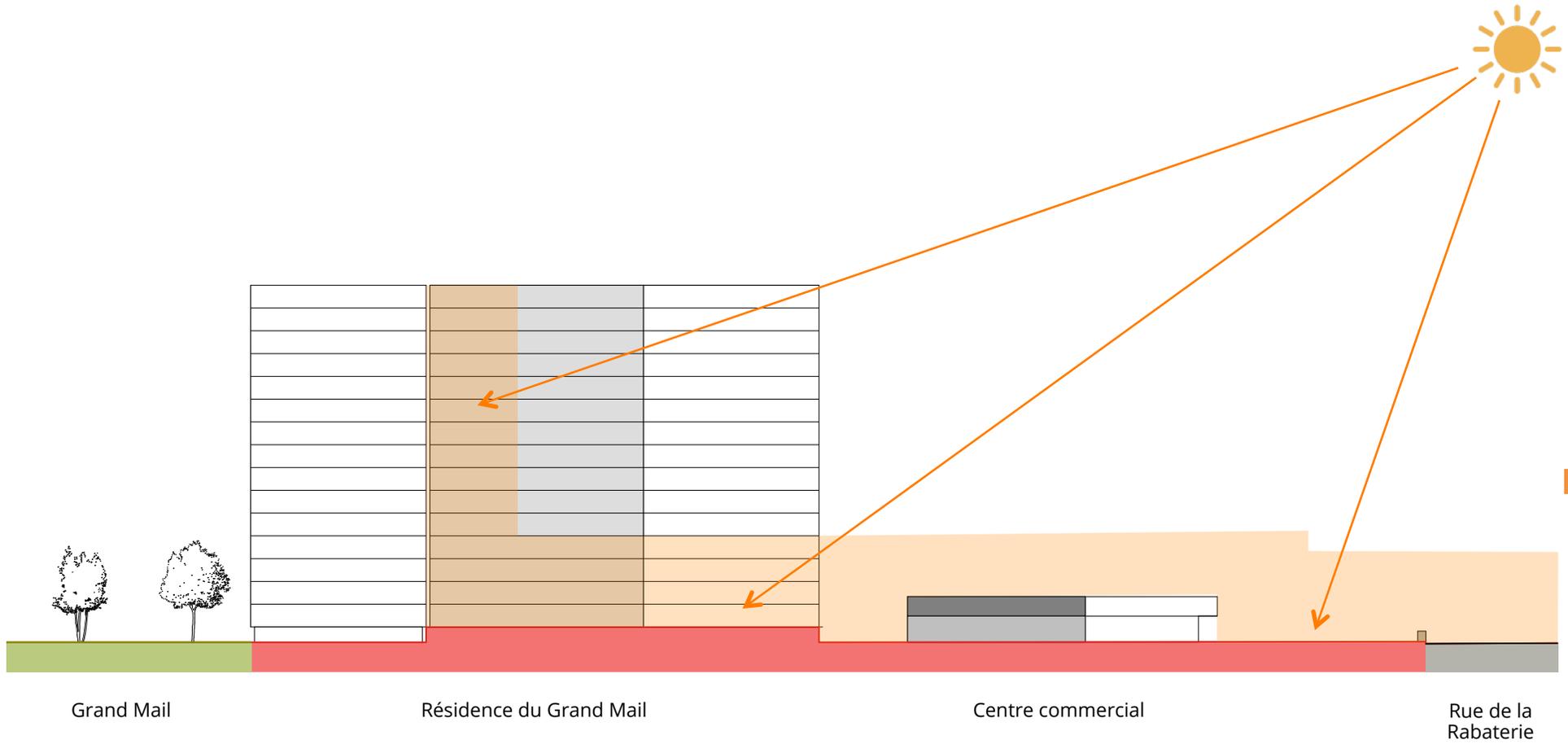
- Emprise bâtie (y compris parking couvert) 10 000 m² (38 %)
 - Dont socle commercial : 3 800 m²
- Emprise voirie et stationnement extérieur : 13 700 m² (52 %)
- Emprise espaces paysagers : 2 800 m² (10 %)

90 % des espaces imperméabilisés



13

COUPE SCHÉMATIQUE SUR ÎLOT





UN PARKING À L'USAGE LARGE... ET PARFOIS DÉCONNECTÉ DU CENTRE COMMERCIAL

- **50 à 70 voitures en permanence sur le parking dans la journée,**
 - Une vingtaine d'automobiles maximum appartenant aux commerçants et leurs employés (dont une part stationnée sur le côté du bâtiment),
 - Des voitures ventouses (habitants, covoiturage),
 - Un usage pour un parking clientèle de 15 à 20 voitures maximum les jours et heures de plus grandes affluences (en tenant compte des professions médicales).
- **Un pôle identifié de trafic de stupéfiants : un drive-in qui semble « intégré »,**
 - Des personnes « en attente » dans les voitures,
 - Des circulations atypiques...
- **Un lieu de rencontre et de « festivité » spontanées en soirée et dans la nuit.**
- **Un usage du parking multiple en dehors des heures d'ouverture des commerces (un parking/espace public),**
- **Cependant, un avantage perçu par les commerçants qui apprécient que leurs clients se garent très facilement (boulangerie, pharmacie, coiffeur et tabac presse principalement), mais le sentiment qu'il n'est pas adapté à la réalité du besoin.**

15



UNE SITUATION DÉLÉTÈRE...

- Une copropriété endettée, qui dysfonctionne,
- Une situation instable... même si les responsables d'activités considèrent un état plus favorable aux années précédentes,
- Une sensation de « danger » accentuée en soirée (été comme hiver) accompagnée d'un sentiment d'abandon.... (Police, Municipalité...)
- Une disponibilité de locaux « dangereuse » compte tenu de l'absence de marché potentiel spécifique. Des locaux vides susceptibles d'accueillir des activités atypiques, renforçant le caractère peu qualitatif du pôle....

16

ET D'URGENCE

- A l'exception du secteur médical ou para médical, des CA en baisse ou au mieux qui stagnent,
- Une baisse accentuée par l'événement récent d'échanges de tirs sur le parking,
- Des commerçants inquiets... et un immense sentiment d'abandon,
- Des conditions d'exploitation extrêmement défavorables,
- Des propriétaires non exploitants démobilisés,
- Des risques de fermeture et/ou de départs à moyen terme, pour des activités stratégiques,

17

Une attente forte que « cela change ».

02 | PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENT

18

2.11 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

19

VUE AÉRIENNE – SITUATION ACTUELLE



VUE AÉRIENNE - PHOTOMONTAGE PROJET



OBJECTIFS PROGRAMMATIQUES

PROGRAMMES BÂTIS

SDP 5 600 m²

Commerces

1 340 m²

- Pharmacie
- Autres commerces de proximité

800 m²

540 m²

Équipements

420 m²

- Équipements danse
- Micro-crèche

300 m²

120 m²

Logements (59 logements)

3 940 m²

STATIONNEMENT

- Clients
- Commerçants
- Logements

20 places publiques

20 } 90 places privées

70

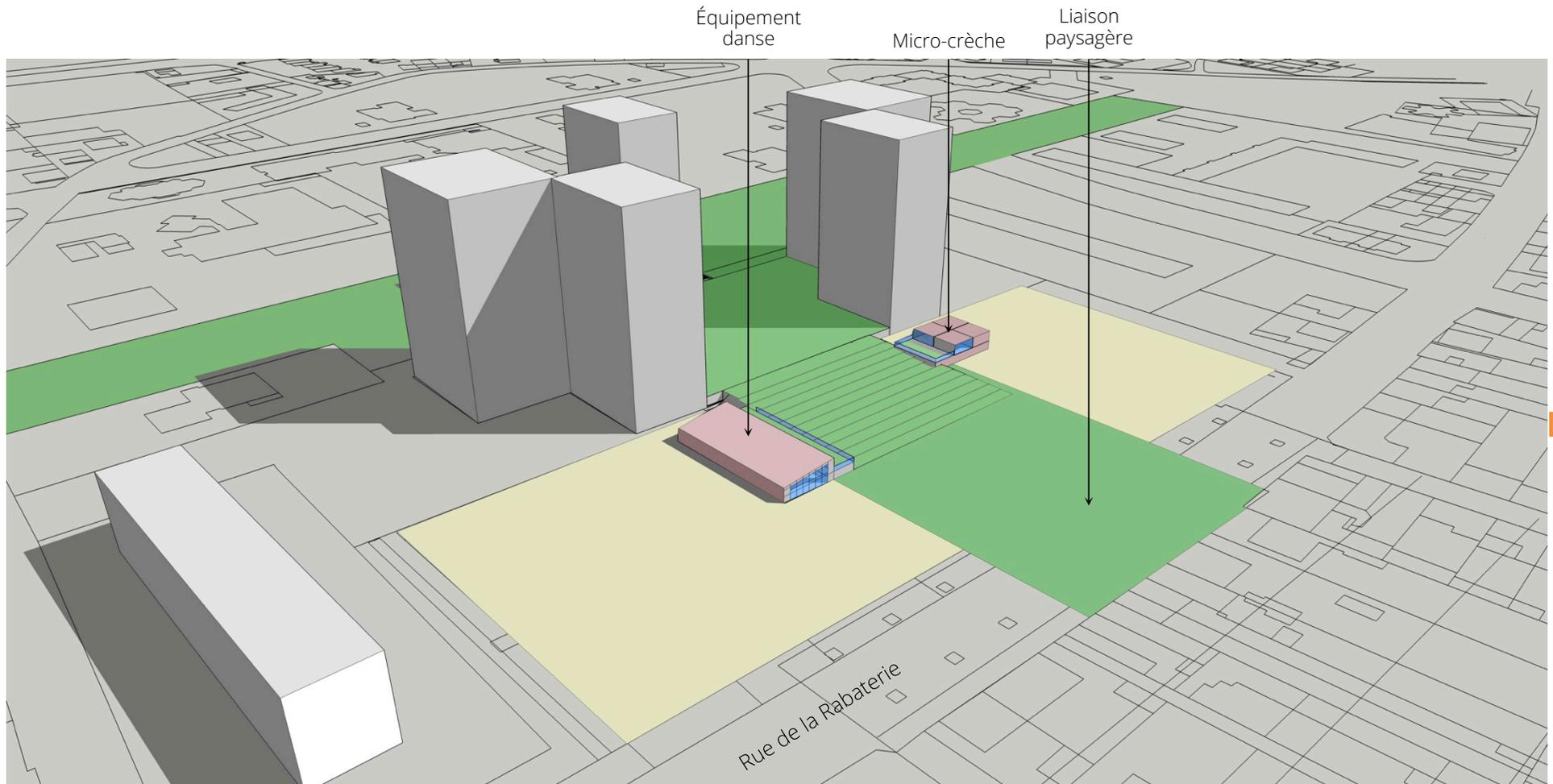


LA RELATION DU GRAND MAIL À LA RUE DE LA RABATERIE

Mise en valeur d'un axe paysager nord/sud correspondant à l'emprise du Grand Mail

Principe d'ancrage des futurs équipements sur l'axe paysager

LA RELATION ENTRE LE GRAND MAIL ET LA RUE DE LA RABATERIE





LE PÔLE COMMERCIAL RUE DE LA RABATERIE

Le débouché des rues Anatole France et Maxime Bourdon détermine la séquence commerciale

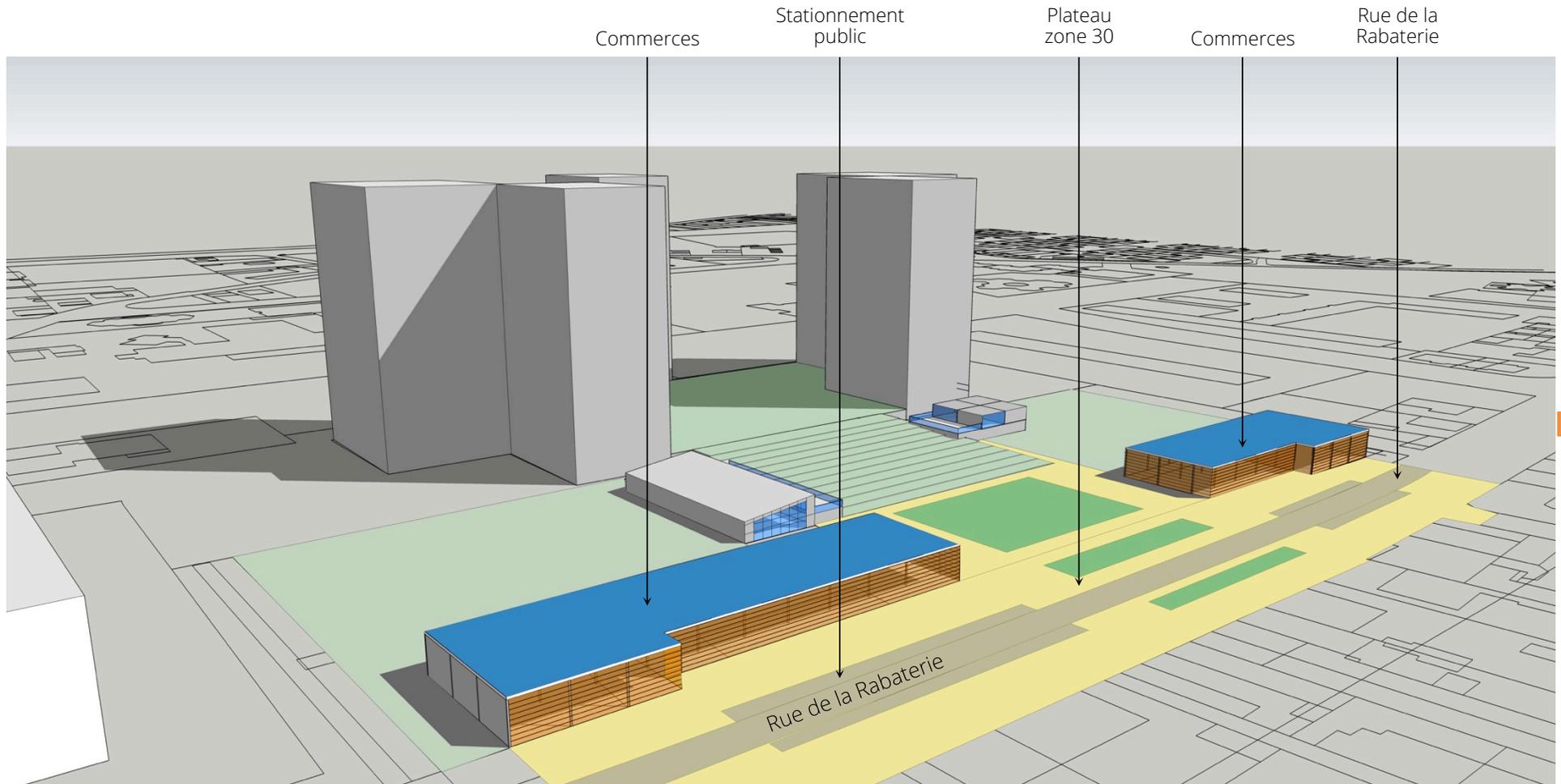
Les places de stationnement publiques destinées aux commerces (20 places) se situent le long de la rue de la Rabaterie aménagée en zone 30 pour sécuriser les traversées piétonnes

L'implantation des commerces du programme (pharmacie et autres commerces de proximité) se situe à proximité des carrefours, en façade de la rue de la Rabaterie, en vis-à-vis avec les commerces et activités des services existants ou futurs

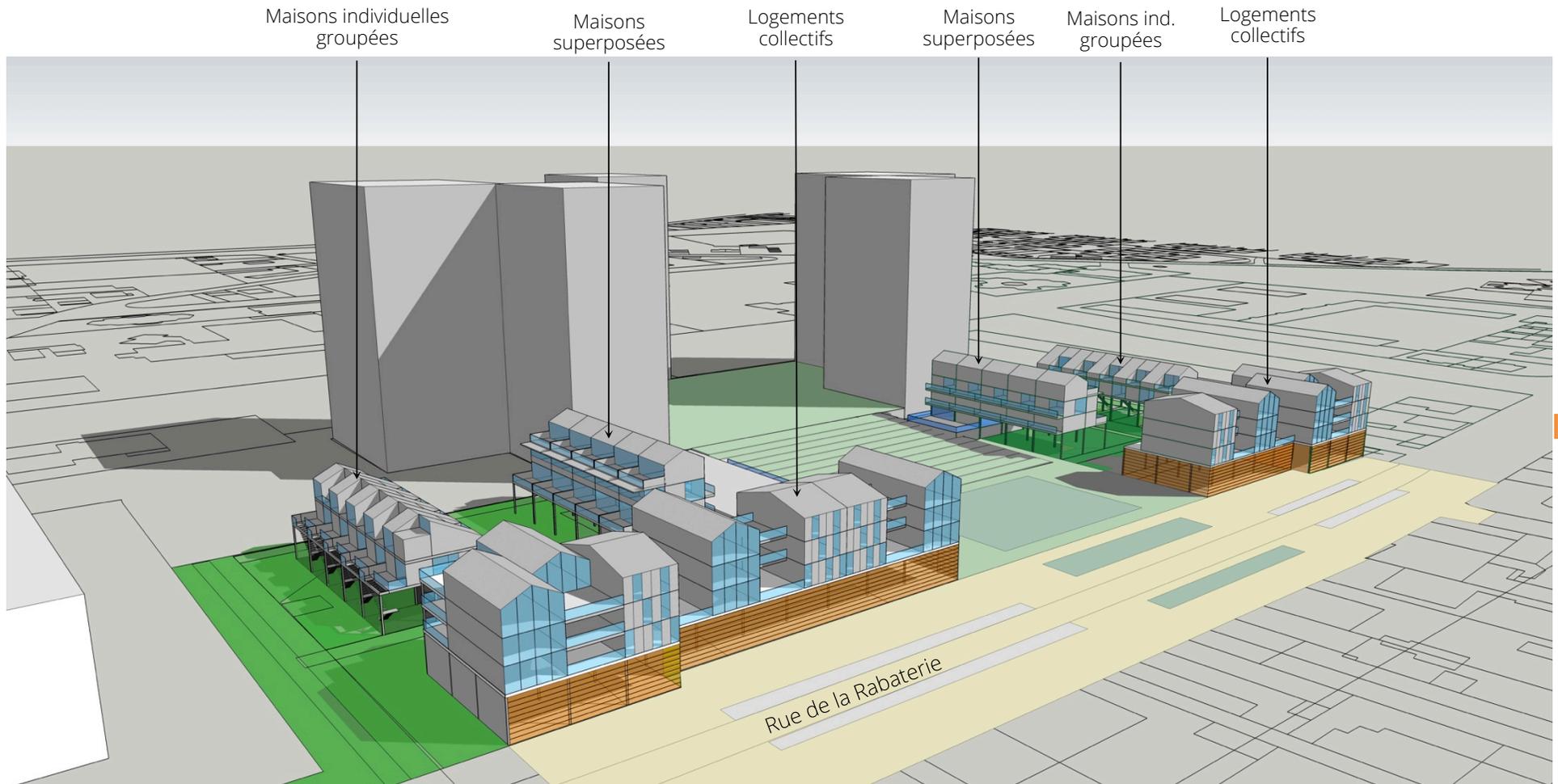
Les trottoirs qui bordent les commerces sont élargis et arborés (exposition sud) pour le confort des piétons

25

LE PÔLE COMMERCIAL – RUE DE LA RABATERIE



LES PROGRAMMES DE LOGEMENTS



LES PROGRAMMES DE LOGEMENTS - COUPE SCHÉMATIQUE

Les logements se déclinent selon des typologies et des programmes distincts :

- Logements collectifs en façade de la rue de la Rabaterie
- Logements individuels groupés ou superposés en cœur d'îlot autour de jardins privatifs

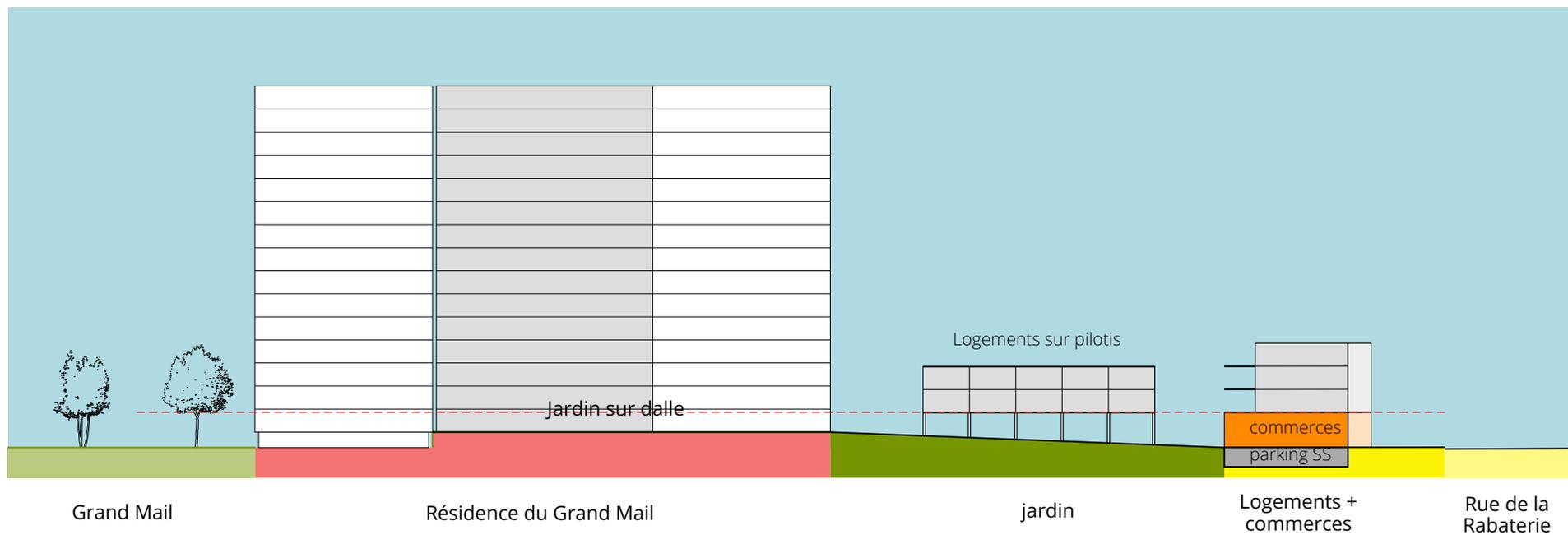
Qualité des logements :

- Les logements collectifs profitent d'une exposition plein sud (accès par l'arrière) et disposent de terrasses
- Les logements individuels seront exposés est/ouest, évitant ainsi les vis-à-vis avec les tours de la résidence du Grand Mail

Les planchers bas des logements se situent à 4,50 m par rapport au niveau du sol :

- Sur socle commercial pour les logements collectifs
- Sur pilotis, dégageant la transparence des RDC pour les logements individuels

Les cheminements piétons permettent d'accéder aux logements



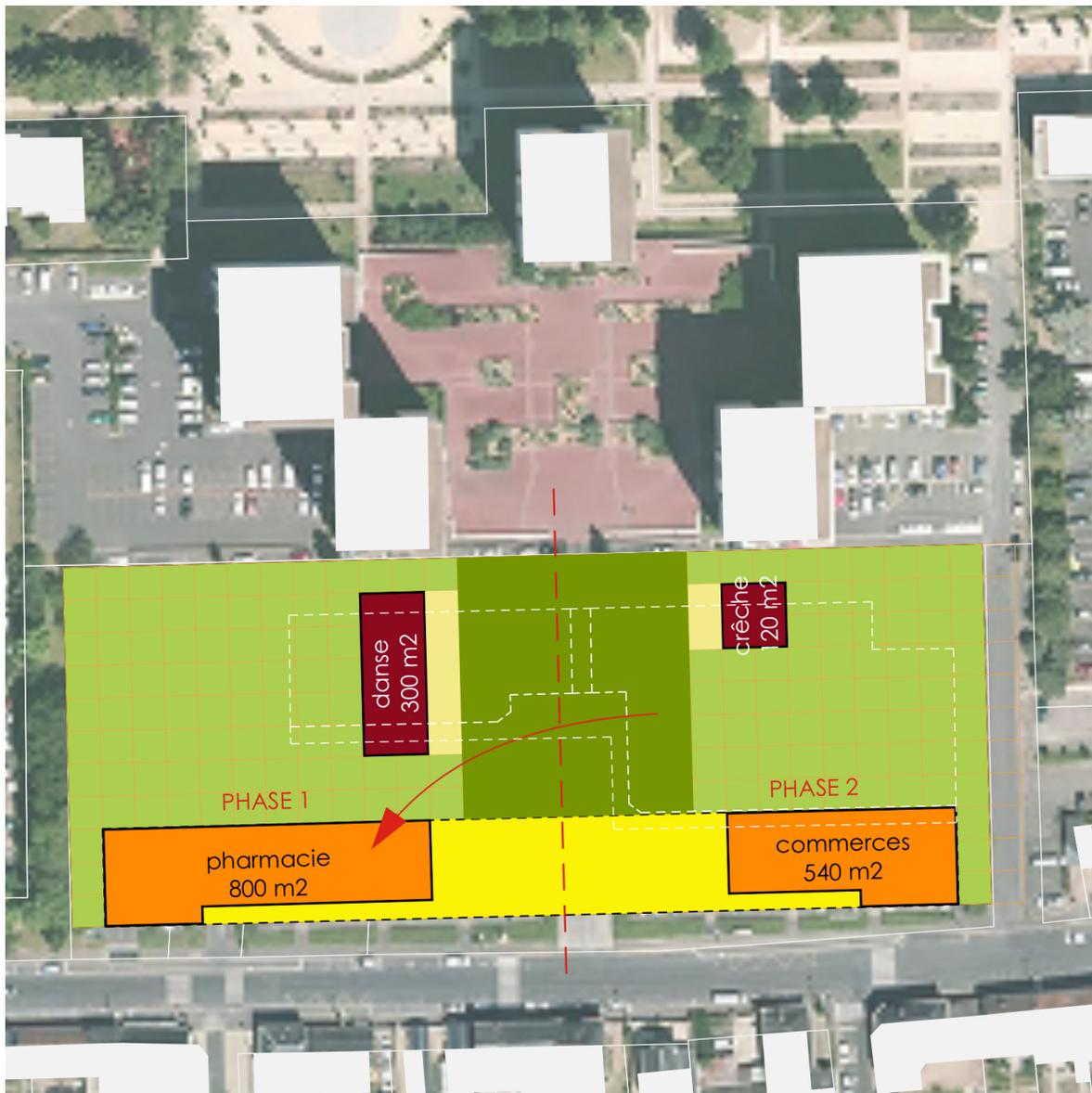
2.2 | LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

29



LES PARKINGS PRIVATIFS MUTUALISÉS

Parking mutualisé en sous-sol de 96 places destiné aux commerçants et aux futurs habitants



COMMERCES ET ÉQUIPEMENTS EN RDC

RDC sur rue de la Rabaterie :

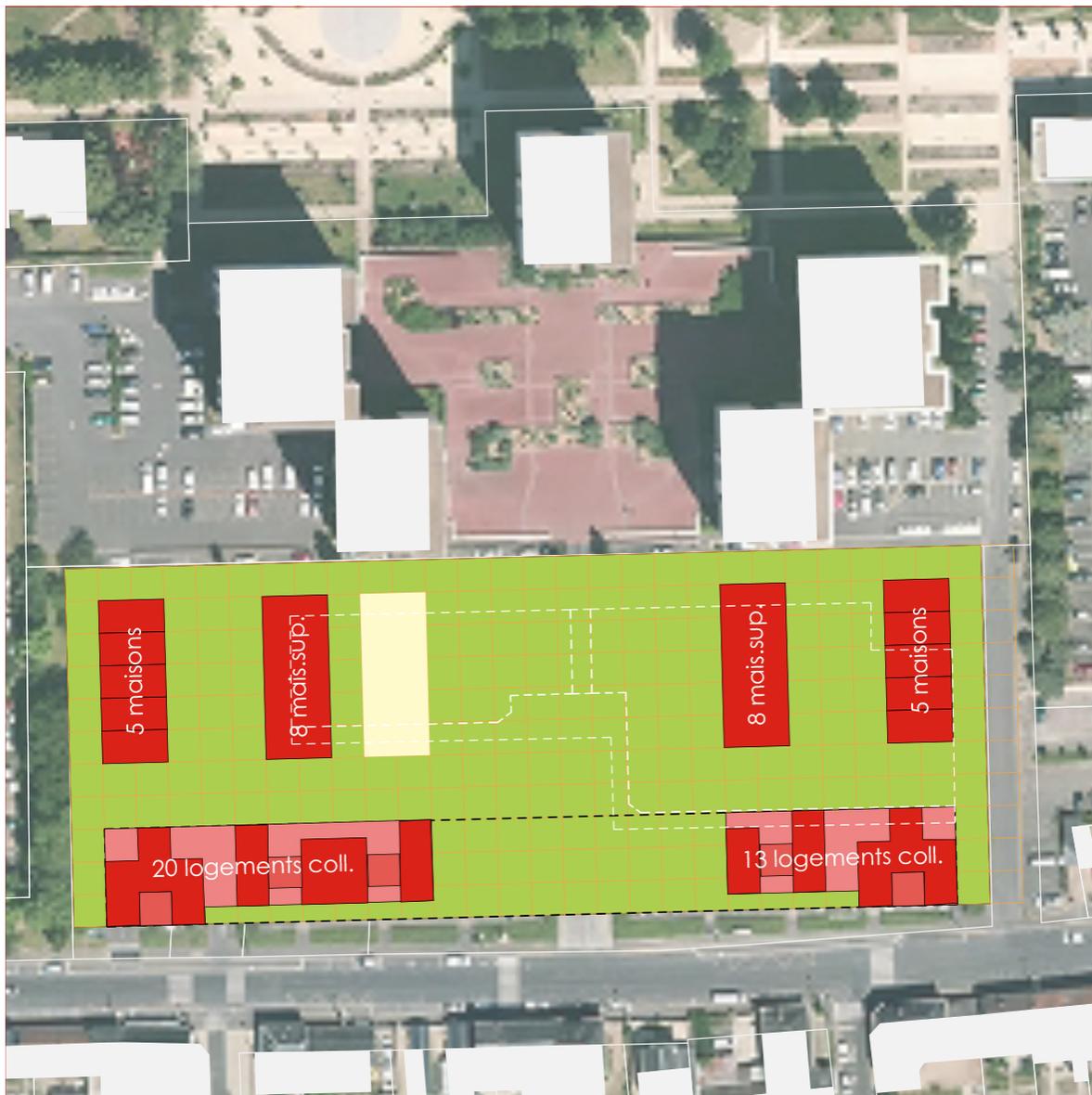
- Aile ouest : pharmacie 800 m²
- Aile est : autres commerces de proximité 540 m²

Équipements :

- Équipement danse 300 m²
- Micro-crèche 120 m²

Opération à phaser en trois temps :

- Temps 1 : construction aile ouest pour relocalisation pharmacie
- Temps 2 : construction de l'aile est
- Temps 3 : démolition du centre commercial et construction des équipements centraux



LOGEMENTS NIVEAU +4,50 M

33 logements collectifs

16 maisons individuelles superposées (logements intermédiaires)

10 maisons individuelles groupées

TOTAL 59 LOGEMENTS NEUFS

SDP : 3940 m²

PLAN MASSE ILLUSTRATIF



PERSPECTIVE D'ENSEMBLE – VUE SE

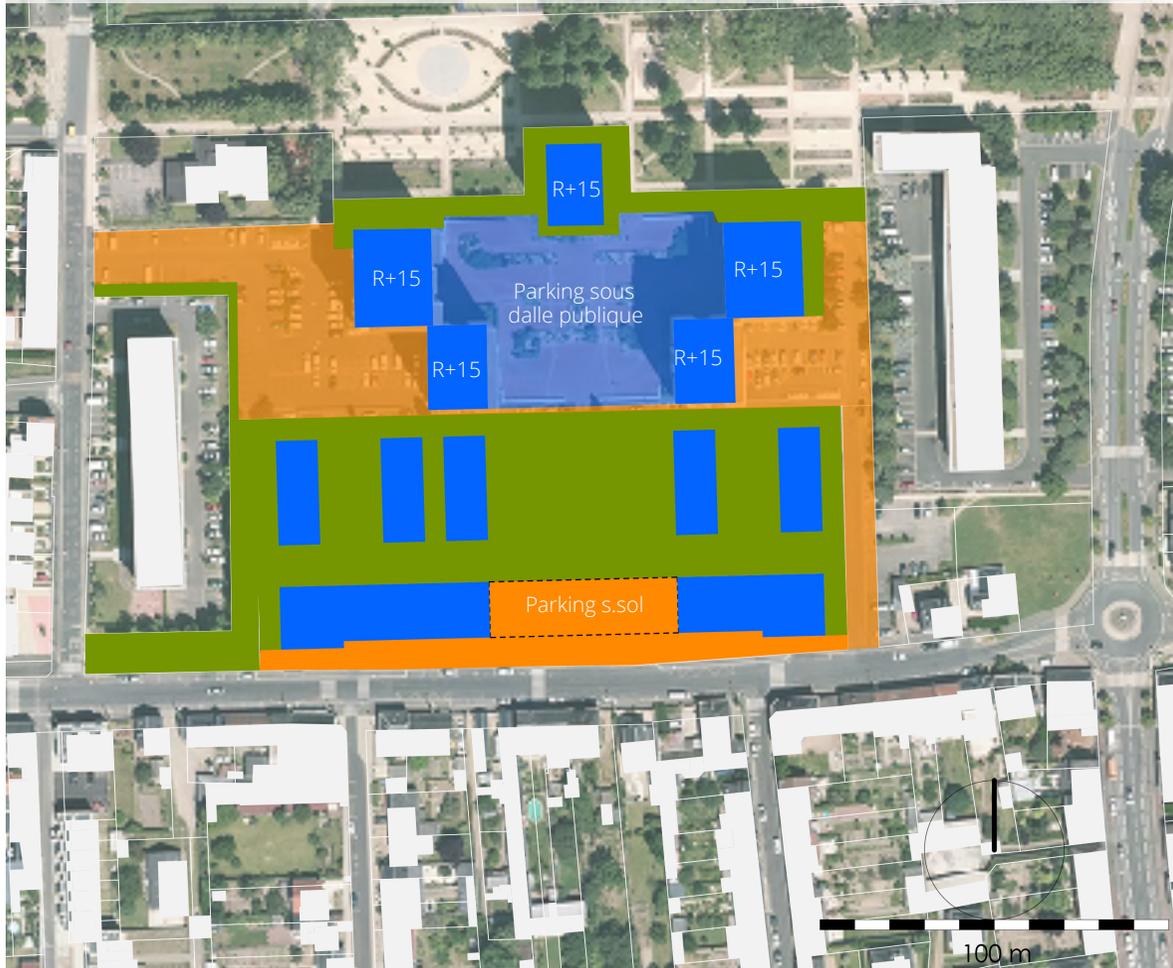


pharmacie

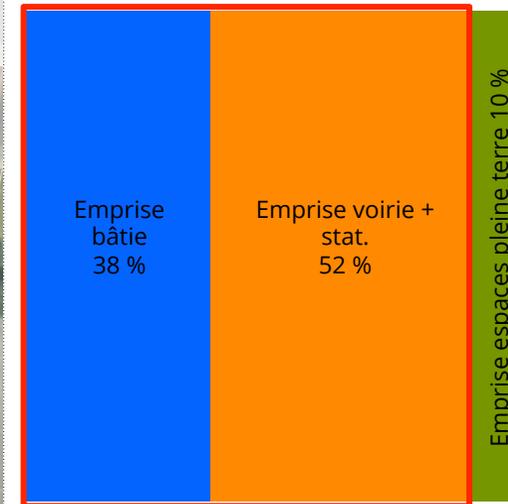
Autres
commerces

Superficie totale (périmètre de projet) : 26 500 m²

- Emprise bâtie (y compris parking couvert) 9 500m² (36 %, contre 10 000 m² actuel)
- Emprise voirie, stat. extérieur, trottoirs : 7 000 m² (26 % soit moitié moins)
- Emprise espaces paysagers : 10 000m² (38 %, soit près de 4 fois plus)

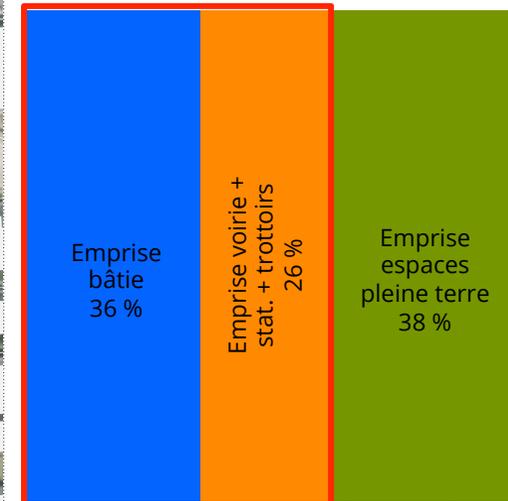


UNE FORTE AUGMENTATION DES ESPACES PLANTÉS EN PLEINE TERRE



SITUATION ACTUELLE

35



PROPOSITION

PHOTOMONTAGE – VUE AÉRIENNE

