



INterland
architecture urbanisme paysage
LYON | PARIS | BERLIN | BANGALORE

Programme d'expérimentation
« Qualité et sûreté des espaces urbains »

PMA – quartier des Buis à Valentigney

Etude socio-urbaine et programmation commerciale concernant la
restructuration du centre commercial

RESTITUTION DU DIAGNOSTIC, le 4 mai à Valentigney

INTRODUCTION

LA QUESTION POSÉE ...

Quelles réponses urbaines et architecturales apporter aux problèmes d'insécurité relatifs, dans notre étude, à la question commerciale dans le quartier d'habitat social des Buis à Valentigney ? Comment concilier qualité et sûreté des espaces urbains ?

Ces premiers questionnements en amènent d'autres...

... SUR L'ARTICULATION ENTRE INSECURITE ET QUESTION COMMERCIALE

Comment se pose la question de l'insécurité relative à la problématique commerciale ? Quels signes, formes d'insécurité réelles ou ressenties sur les commerces et sur ses espaces limitrophes, par qui ? Selon quelles fréquences ? Quelles peuvent être les sources des dysfonctionnements observés autour des polarités commerciales ?

... SUR LA NATURE ET LE TYPE DE RÉPONSES URBAINES ET ARCHITECTURALES

Les interventions sur le commerce sont-elles adaptées ? Selon quels critères définir la programmation et la conception des polarités commerciales ? Quels sont les outils dont disposent les maîtres d'ouvrage afin de limiter les problèmes d'insécurité ?

DEUX TERRAINS D'ETUDES

Nous tenterons de confronter les questions soulevées sur le quartier des Buis à un panel de terrains d'études sélectionnés parmi nos références, afin d'objectiver les problématiques d'étude et de constituer un cadre de réflexion global.

SOMMAIRE

Diagnostic sur le quartier des Buis à Valentigney

1. **Analyse urbaine**
2. **Analyse du fonctionnement social et des problèmes de sécurité**
3. **Analyse commerciale**
4. **Le projet ANRU**
5. **Premières pistes de réponses urbaines et architecturales**

Introduction

Repérage photographique

LE QUARTIER DES BUIS



L'ENVIRONNEMENT URBAIN



LE CENTRE COMMERCIAL & SES ABORDS



L'ACCROCHE AVEC L'AVENUE



Première partie

Diagnostic sur le quartier des Buis

1. ANALYSE DU FONCTIONNEMENT URBAIN

A l'échelle de l'agglomération

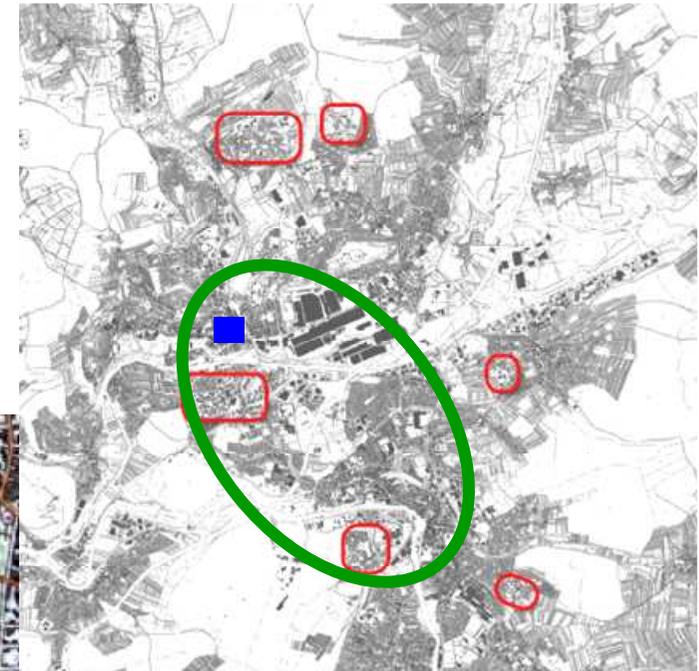
Le quartier des Buis est situé **dans le « cœur d'agglomération»**, à proximité des échangeurs autoroutiers et dans la première couronne depuis le centre ville de Montbéliard.

Sa localisation est assez avantageuse mais le quartier est **fortement enclavé**, de l'autre côté de la vallée du Doubs, à l'arrière d'une zone industrielle et en limite d'urbanisation.

La rue de la Novie qui le longe sur son flanc Est est une voie d'entrée de ville de plus en plus empruntée pour accéder au reste de Valentigney.



Vers Valentigney - Centre



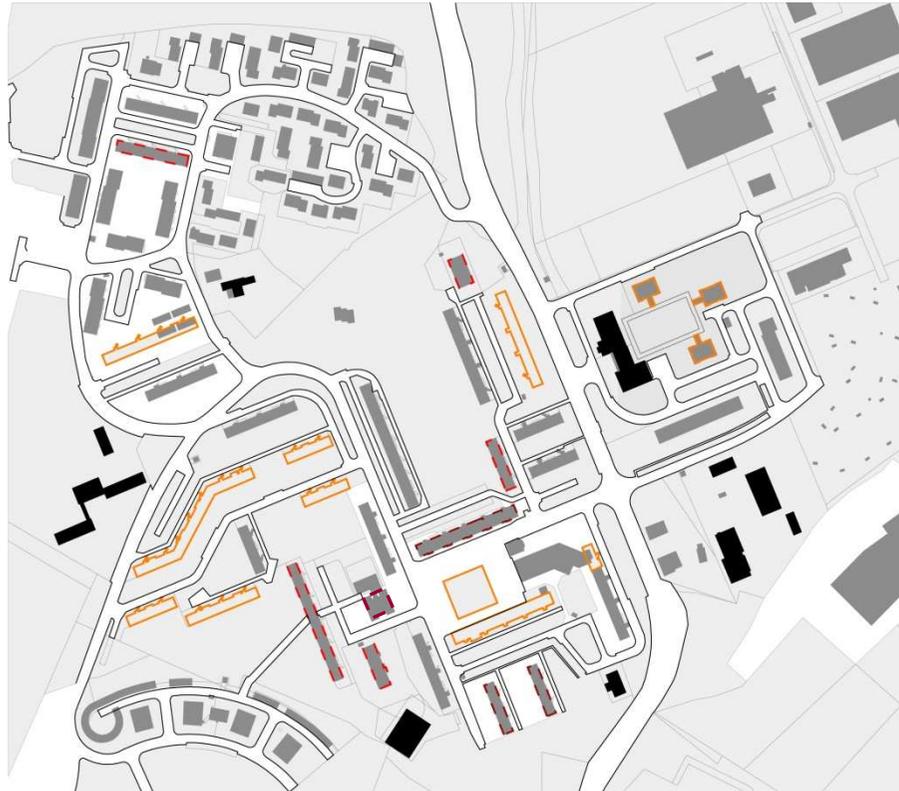
- ▭ Quartier d'habitat social conventionnés ANRU
- ◯ Cœur d'agglomération
- ▣ Centre ville de Montbéliard

1. ANALYSE DU FONCTIONNEMENT URBAIN

Trame urbaine

LÉGENDE

	Démolitions réalisées (années 80-90)		Commerces
	Démolitions prévues ANRU 1 (2005-2009)		Equipements
	Démolitions prévues ANRU 2 (2010-2011)		Activité
			Voies principales
			Voies secondaires
			Impasses et boucles



BATI

- De nombreuses démolitions dans les années 80-90, et prévues en ANRU 1 (2005-2009) et en ANRU 2 (2010-2011) en partie dûes au déclin démographique de l'agglomération.
- Le centre commercial, l'entrée de quartier, et la Place Godard ne sont plus tenus par les bâtiments alentours.
- Comment marquer l'entrée de quartier par le centre commercial avec une densité bâtie très faible ? Comment concevoir les espaces limitrophes pour éviter un sentiment de grand vide ?



FONCTIONS ET FLUX

- Importance de la rue de la Novie comme lien avec le reste de l'agglomération
- De nombreuses impasses, qui ne facilitent pas la gestion courante et les interventions des pompiers et de la police.
- Un centre commercial en entrée principale du quartier, conforté par la présence de nombreux équipements.
- Le centre commercial se positionne au centre de gravité du quartier, conforté par les usages autour de la Place Godard

1. ANALYSE DU FONCTIONNEMENT URBAIN

Trame paysagère



TOPOGRAPHIE

- Situation d'enclavement du quartier en grande partie due au relief
- Situation de « forteresse » contrôlable, dont l'entrée principale est le centre commercial
- La topographie renforce la position du centre commercial comme centre de gravité du quartier



TRAME VERTE

- Situation d'enclavement du quartier due également à la présence de forêts, qui suivent la topographie
- Un quartier très vert, structuré sur les franges par les forêts, et en interne par un parc en vallon.
- Les deux zones les plus denses aujourd'hui sont le nord du quartier, et le secteur du centre commercial.

1. ANALYSE DU FONCTIONNEMENT URBAIN

L'ancien centre commercial



Le centre commercial actuel a été construit en 1993.

A l'origine, le centre commercial se situait plus en retrait de la rue de la Novie, en galette à la place de l'actuelle Place Godard. L'ancien centre commercial comprenait un magasin RAVI et une plus grande offre commerciale.

Sa configuration créait des espaces résiduels, en affichage avec la rue de la Novie en contrebas des accès au centre commercial, et à l'arrière du centre commercial. Parmi les raisons qui ont poussé à sa démolition :

- volonté de capter les flux de la rue de la Novie en s'en rapprochant,
- diversifier les fonctions (commerces, services).

1. ANALYSE DU FONCTIONNEMENT URBAIN

Trame architecturale

ORIENTATION DES ESPACES

- Un avant, en prise avec l'entrée principale, public, qui comprend une zone de stationnement et de larges vitrines
- Un arrière, pour le fonctionnement du centre commercial, comprenant tous les aspects techniques des commerces (livraison, ordures, ...)
- Seul le bar donne sur la Place Godard

MUTABILITE INTERNE

- Un système constructif en poteau poutre qui dessine une coursière en plein air éloignant les voitures des vitrines, qui prédécoupe une trame/ le calepinage du stationnement et laisse une assez grande liberté pour un aménagement des commerces inoccupés
- Des éléments avec murs porteurs aux extrémités, plus difficilement mutables
- 310 m² environ de locaux vides

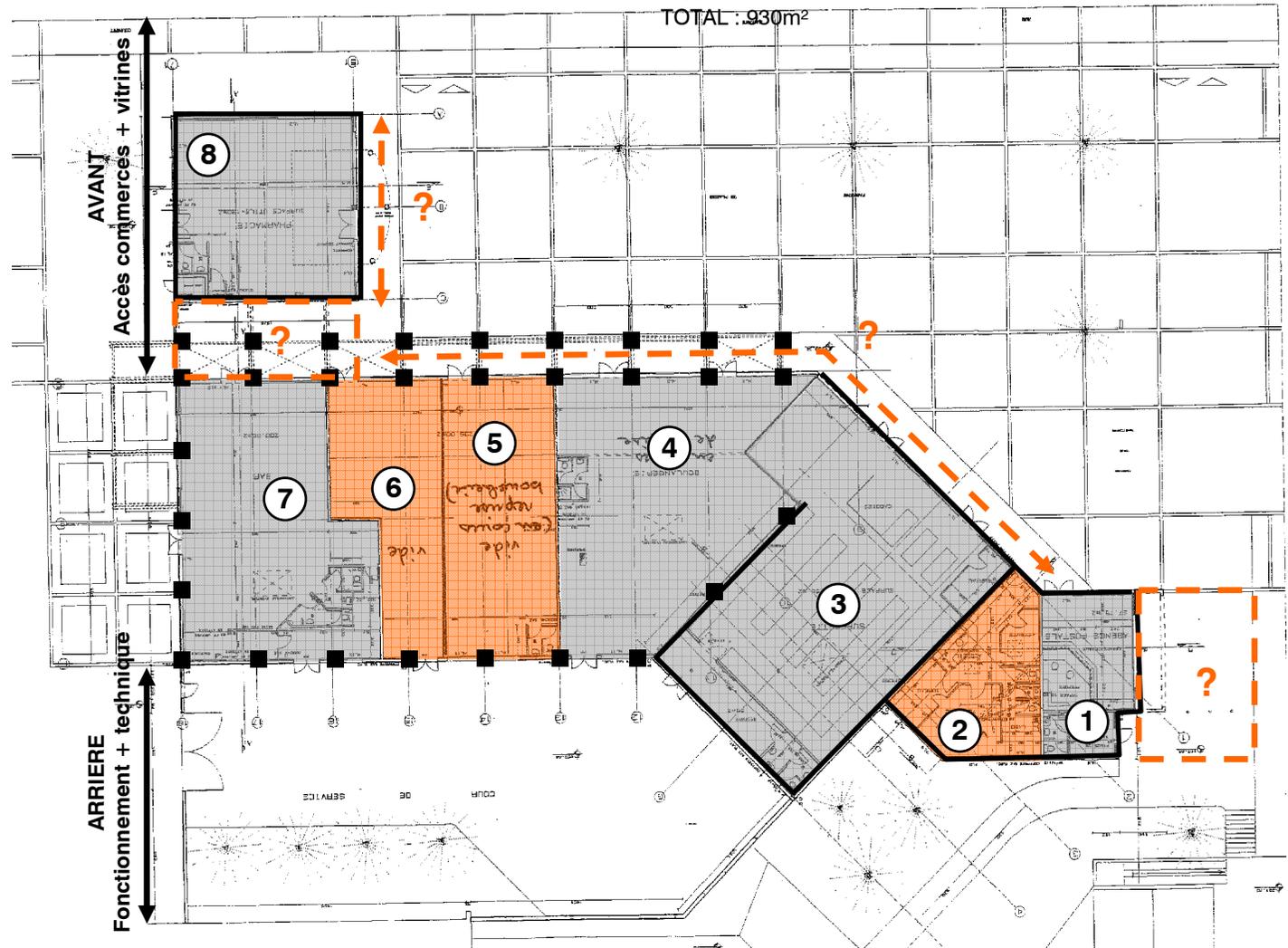
MUTABILITE DES ABORDS ?

- quelles possibilités d'extensions, entre la pharmacie et le bar ? Dans ce cas, quel affichage du bar sur l'avant ?
- quelles possibilités d'extensions à côté de la Poste (présence de baies vitrées), sur un espace stratégique en terme de visibilité et locomotive ?
- quel traitement de la coursière de plein air et de l'avant/ zone d'entrée des commerces ? Quelle incidence sur le parvis avant et le stationnement ?



LÉGENDE

	LOCAUX OCCUPES		LOCAUX VIDES:
1.	Poste : 58m ²	2.	73m ²
3.	Superette Huit à Huit : 223m ²	5&	235m ²
4.	Boulangerie + salon de thé :	6..	TOTAL : 308m ²
7.	259m ²		
8.	Bar PMU : 200m ²		MUTABILITES ?
	Pharmacie : 190m ²		
	TOTAL : 930m ²		



1. ANALYSE DU FONCTIONNEMENT URBAIN

Mobilier urbain et signalétique



LE CENTRE COMMERCIAL

- Signalétique des enseignes en bandeau, pas forcément toujours prégnant et continu (caché sous un haut vent pour la pharmacie)
- La Poste se détache du reste, par son orientation, et par le revêtement des façades et son aspect plus massif.

LES ABORDS

- Structuration du parking par un calepinage sans lien avec le bâti, sentiment de flottement du centre commercial, structuration par la rue Gustave Courbet/ alignement d'arbres
- Une multiplication des plans qui brouille la lecture au niveau du carrefour avec la rue de la Novie
- Un mobilier urbain disparate dans son contenu et dans les RAL
- La végétation apporte de la qualité à cet espace surtout minéral.



2. ANALYSE DU FONCTIONNEMENT SOCIAL ET DES PROBLEMES DE SECURITE

Historique des « événements »

Le quartier a été le théâtre d'affrontements violents entre jeunes et forces de l'ordre durant 3 semaines d' « émeutes » en 2009. Si la situation s'est fortement améliorée depuis cet épisode tragique (renforcement de la gestion, rétablissement d'un climat social apaisé, ...), il reste le quartier le plus stigmatisé de l'agglomération en terme de sécurité. Pour des raisons de compositions urbaines, c'est également le territoire sur lequel les forces de sécurité ont le plus de difficultés à intervenir (bouclage viaire en impasse, possibilités de fuite...).

Le centre commercial a été la cible d'un incendie au cours de l'année 2010, qui a donné lieu à d'importants dégâts ; la ville a achevé la remise en état des éléments endommagés (toitures, façades) et est en train de terminer la remise en location d'en dernier lot.

Au quotidien, le quartier peut faire l'objet d'incendie de poubelles ou de squats de caves.

La période actuelle correspond en outre à une étape du projet urbain où les démolitions sont plus avancées que les reconstructions, ce qui laisse une impression désagréable à l'utilisateur et peut encourager un certain laisser aller (propreté, entretien...).

C'est donc un quartier qui a connu des incidents lourds en matière de sécurité et qui reste fragile. Au dire des partenaires institutionnels, il fait l'objet de toutes les attentions en la matière.

La perception des habitants est plus nuancée et moins négative, puisque le sentiment prédominant est celui d'un quartier qui vit bien et d'une place de village assez peu perturbée par la présence des squatteurs.

2. ANALYSE DU FONCTIONNEMENT SOCIAL ET DES PROBLEMES DE SECURITE

La perception des habitants/ micro trottoir



La nature des commerces

- Grande concurrence à proximité (grandes surfaces, hard discount, mais un centre commercial très fréquenté de par le faible taux de motorisation et le relief)
- Boulangerie bien perçue,
- 8 à 8 « trop cher », mais fréquenté (faible taux de motorisation des habitants)
- Un « mur psychologique » qui fait que les extérieurs n'osent pas se rendre au centre commercial

La présence de services

- La Poste et la pharmacie favorisent le passage et la fréquentation du centre commercial
- Idée de la ville et l'agglomération d'installer des services ou structures associatives pour animer les abords du centre commercial, et pour une régulation intergénérationnelle

Une nostalgie des anciens commerces

- Correspond à avant les démolitions et le déclin démographique, une époque révolue : l'enseigne Ravi de Peugeot, le paiement en timbres, ...

La temporalité

- Le matin, les mamans et personnes âgées, l'après midi les jeunes

Le PMU, le coin des hommes

Le squat à proximité

- Beaucoup de jeunes qui squattent
- Une vision mitigée : 1. ne posent pas de problèmes aux gens du quartier, mais plus pour la fréquentation du centre commercial pour les gens de l'extérieur ; 2. les mamans hésitent à se rendre au centre commercial l'après midi, où a y envoyer leurs enfants
- Une des raisons évoquée : pas assez de local pour les jeunes, qui explique le squat des abords du centre, des caves
- La place Godard, identifiée comme un lieu de vie central du quartier, une « place de village », intergénérationnelle l'été

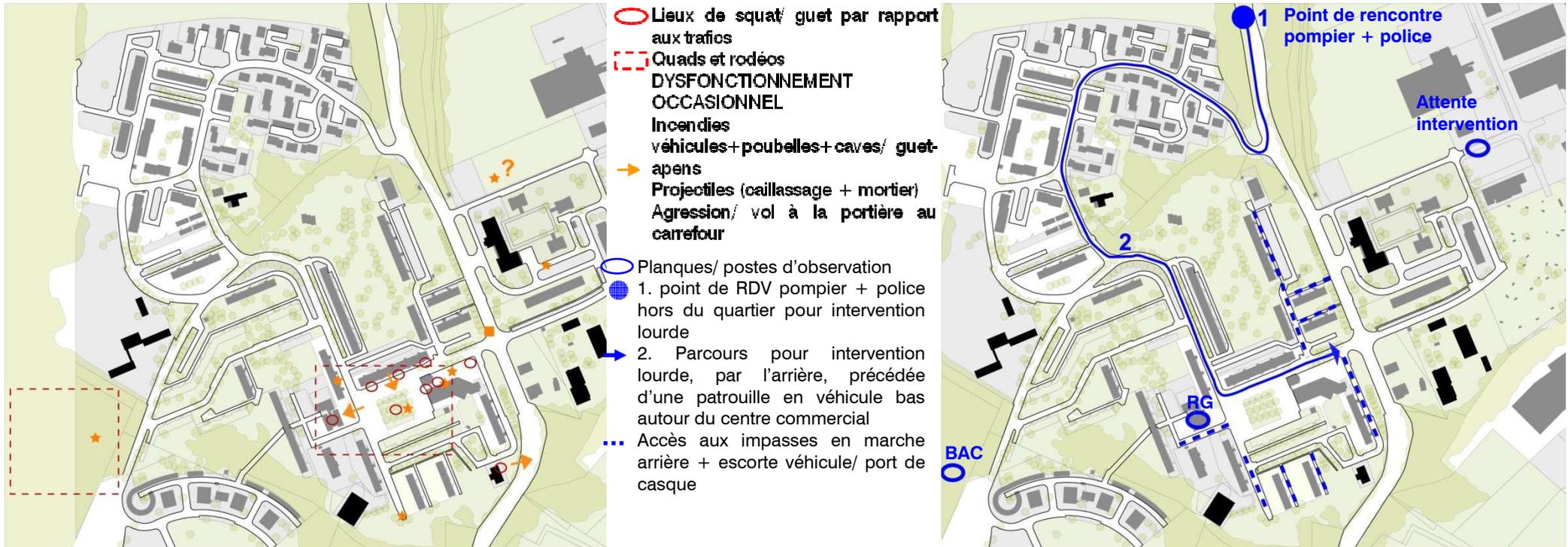
Présence de nombreux quads et 2 roues, de rodéos

- Pose des problèmes d'insécurité avec les enfants, surtout l'été
- Un terrain de jeu privilégié : la forêt



2. ANALYSE DU FONCTIONNEMENT SOCIAL ET DES PROBLEMES DE SECURITE

Cartographie des dysfonctionnements constatés par les services de sécurité



DYSFONCTIONNEMENTS

- Des temporalités distinctes
- Une concentration autour du centre commercial et de la barre10 : effet de porte
- Une topographie et trame paysagère qui favorisent les points de vue de contrôle et la fuite (forêt = ultime repère)
- Des squats autour du centre commercial qui correspondent à des lieux de trafic, et dans le cas des halls et caves, également au manque de local pour adolescents.

REPONSE DES FORCES DE SECURITE

- Pour les interventions courantes, des difficultés dues aux impasses
- Une tactique qui s'adapte au relief et entrées de quartier pour les interventions lourdes (incendies guet-apens, émeutes, contrôles, ...)

3. ANALYSE COMMERCIALE

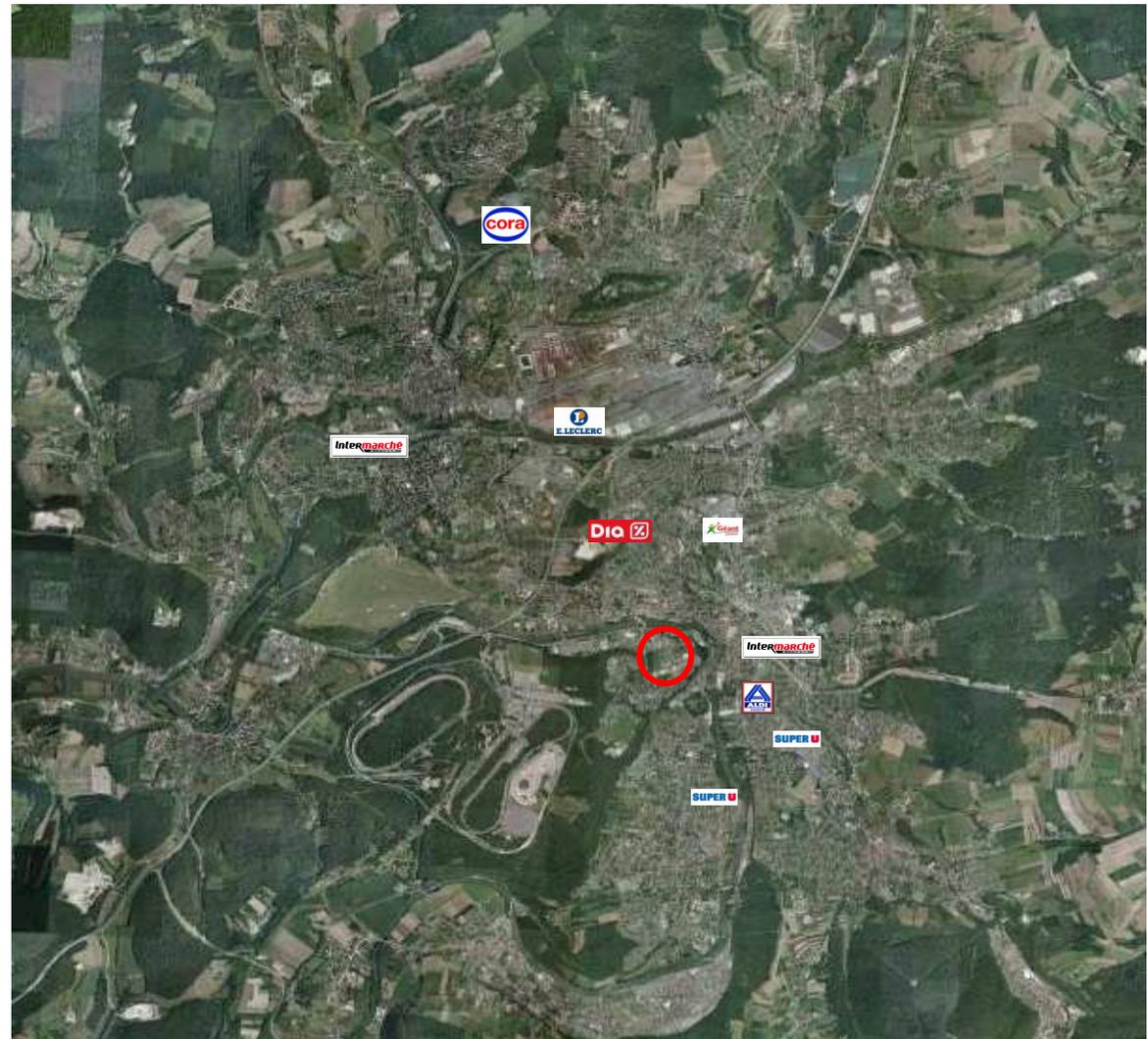
Environnement concurrentiel

	Surface de vente	Distance /temps
Montbelliard		
Leclerc	8 000m ²	10
Cora	7 200 m ²	15
Intermarché	1 200 m ²	12
Exincourt		
Geant	8 000 m ²	11
Dia	960 m ²	12
Audincourt		
Intermarché	2 000 m ²	8
Super U	2 400 m ²	8
Aldi	600 m ²	7
Valentigney		
Super U	1 500 m ²	5
Norma	750 m ²	3
TOTAL	32 610 m²	

Source : Panorama, 2011

- une forte concurrence des grands équipements commerciaux, situés à proximité et qui garantissent dans un même lieu une offre plus diversifiée.

Environnement concurrentiel dans un périmètre de 15 minutes



3. ANALYSE COMMERCIALE

Analyse du potentiel de consommation

- Un quartier en décroissance (projet ANRU) entre 1999 et 2006
- Une taille moyenne des ménages supérieur à la moyenne avec 3 personne / ménage (contre 2.5 sur la commune de Valentigney)
- Une population jeune : 50% de moins de 30 ans et seulement 12% de plus de 60 ans
- Un faible niveau de revenu et de pouvoir d'achat
- Une surreprésentation des inactifs et des ouvriers et une sous représentation des cadres, professions intermédiaire et employés.
- 28% de bas revenus
- 57.2% de locatif HLM
- Taux de motorisation des ménages : 42%

Projet global ANRU :

Hypothèse 1 :

- 93 logements
- 600 m² d'éqt public
- 1000 m² de commerce

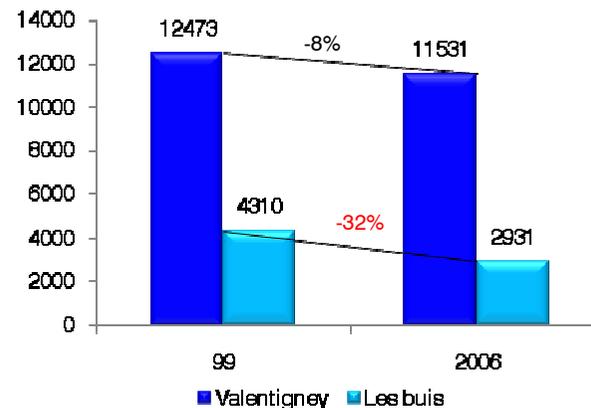
Hypothèse 2 :

- 118 logements
- 1 200 m² d'éqt public
- 1 150m² de commerces

• **Population totale après travaux : environ 3 200 habitants.**

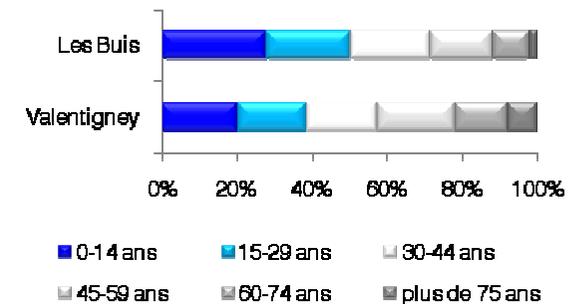
• **Un potentiel de 5/6 activités**

Evolution démographique



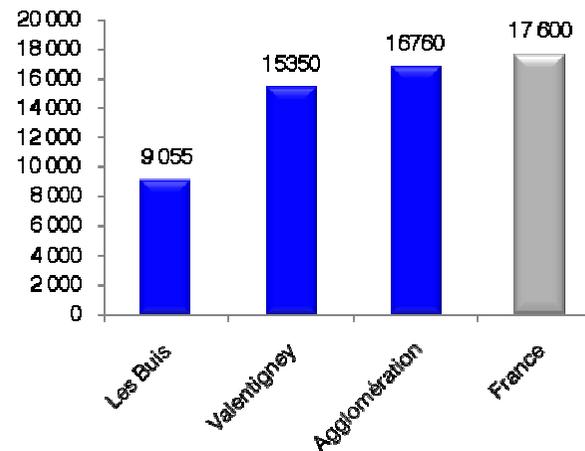
Source : INSEE, RGP 2006, ZUS

Répartition par tranche d'âge



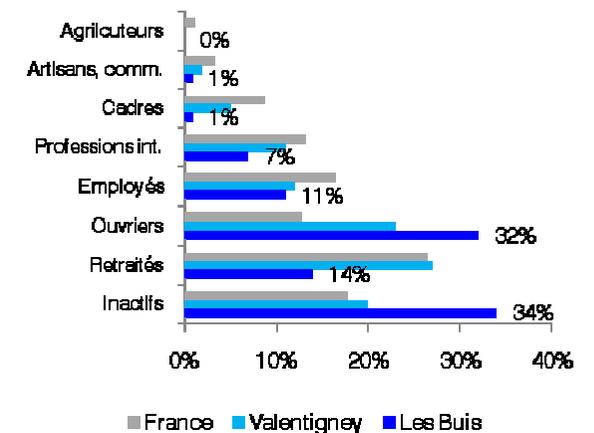
Source : INSEE, RGP 2006, ZUS

Revenu médian



Source : INSEE, RGP 2006

Répartition par catégorie socioprofessionnelle



Source : INSEE, RGP 2006

3. ANALYSE COMMERCIALE

Expertise de fonctionnement commercial du site

ATOUTS :

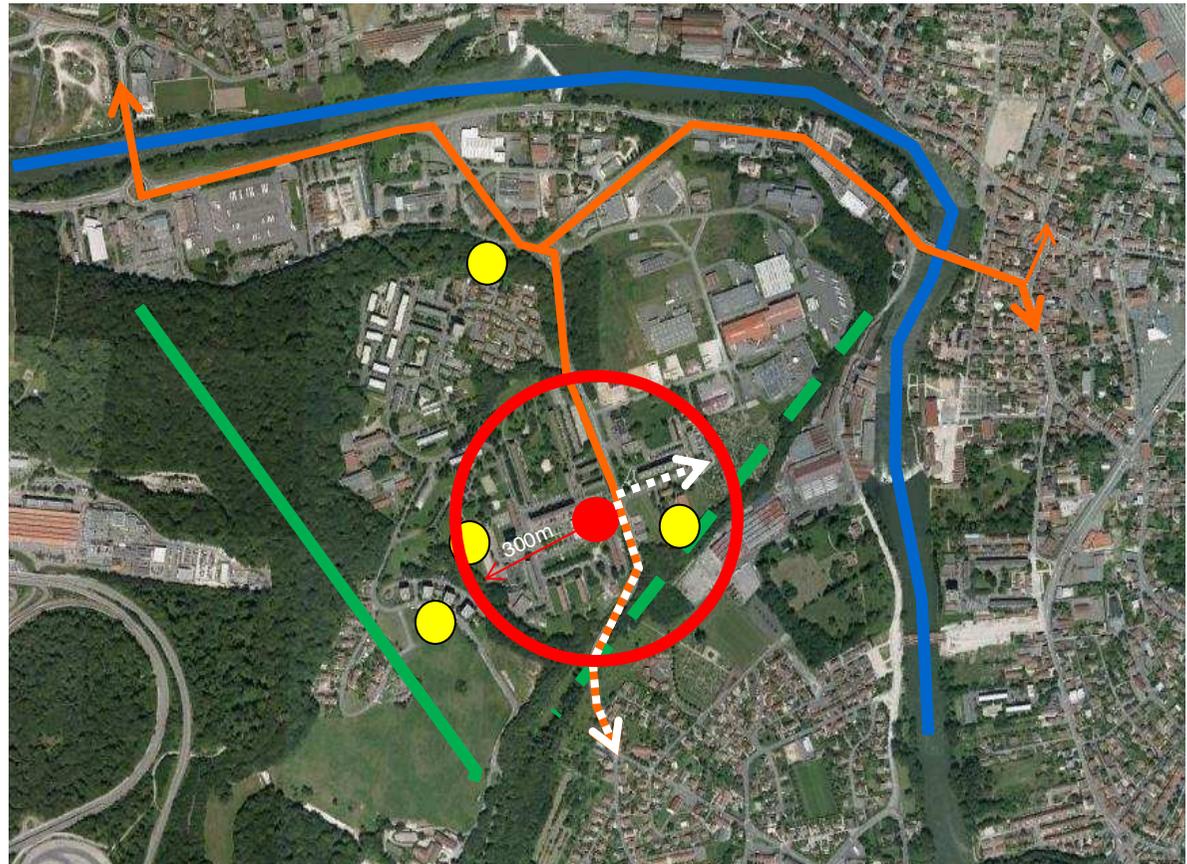
Un centre commercial situé à proximité de l'axe majeur
 Arrivée du BHNS
 Un environnement qualitatif entre bois et Doubs

FAIBLESSES :

Un quartier enclavé entre le Doubs et le Bois de Belchamp
 Des accès complexes
 Une visibilité limitée du centre commercial du fait de sa localisation en cœur de quartier
 Un centre commercial orienté sur l'intérieur du quartier

• Une zone de chalandise réduite au quartier (Buis / l'Orée du bois à confirmer lors des entretiens commerçants)

Ruptures et liens



Les ruptures	Les liens	Les générateurs de flux
Le Doubs	Accès majeurs	Equipements et services publics
Boisement et coupure verte	TCSP	Commerce
		Aire d'attraction du pôle de proximité (piétonne)

3. ANALYSE COMMERCIALE

Expertise de fonctionnement commercial du site

Morphologie urbaine

- Une galette commerciale en cœur de quartier accompagné d'un parking en façade
- Une offre de stationnement satisfaisante d'un point de vue quantitatif

Fonctionnement commercial

- Un espace commercial fragilisé : 6 activités, 6 locaux vacants
- Une offre de proximité : boulangerie, superette, pharmacie, boucherie, café et la poste ...
- ... correspondant partiellement aux besoins de la populations locales : commerce ethnique.
- Un problème de positionnement de gamme pour le 8 à Huit en cœur de quartier et l'implantation de discounter à proximité du quartier.
- Une double orientation du centre commercial :
 - Un appareil commercial orientée en partie sur la place Godard, en cœur de quartier (CHR)
 - Des générateurs de flux orientés sur l'axe majeurs (rue de la Novie) : La Poste, 8 à Huit, la pharmacie

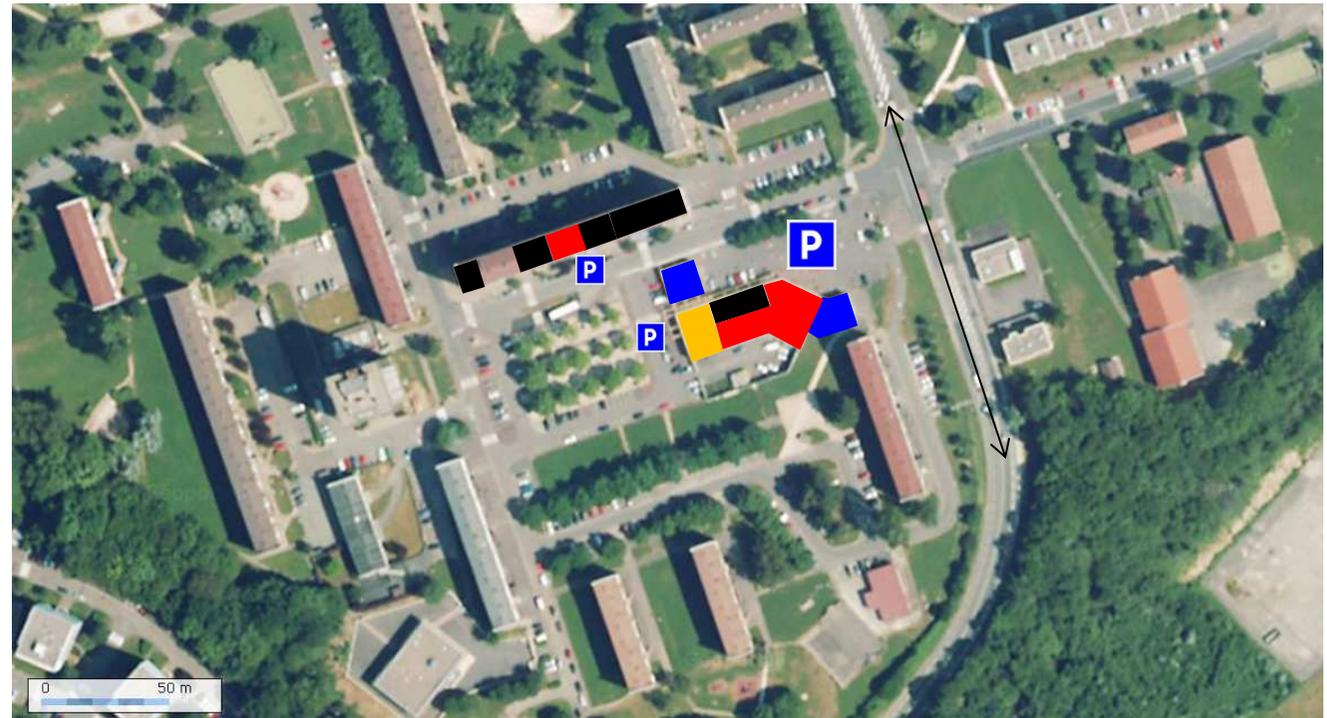
- Des locaux vétustes et peu attractifs

- Un centre commercial vieillissant

L'insécurité dans les commerces :

- Une sentiment d'insécurité chez les professionnels ? les clients potentiels ?
- PDouble effet : dissuasive pour la clientèle et décourageant pour les professionnels

Fonctionnement de l'appareil commercial



Légende :

↔	Axe majeur
■ (rouge)	Commerce
■ (jaune)	Café
■ (bleu)	Service
■ (noir)	Vacants
P	Parking



4. LE PROJET ANRU

□ Le projet ANRU à court terme :

- Deux axes forts : Nord/ Sud (entrée de ville, voir d'agglomération), Est/ Ouest (distribution des polarités/ services / équipements/ espaces verts dans le quartier, mail piéton).
- Un projet qui s'organise autour d'un grand parc, en cœur de vallon
- Pas d'intervention prévue sur le centre commercial ou sur ses abords dans le temps de la convention ANRU
- Mais une centralité confortée autour de l'axes Est/Ouest qui borde le centre commercial.
- La tour 80 et la pharmacie actuelle sont démolies, les 2 programmes sont implantés en RDC d'une nouvelle construction en R+2 en logement social.
- Le CC se retrouve à l'interface des différents secteurs de projet. Quelles perspectives d'évolutions / de restructuration sur site ?



Source : Etude SEQUANA et TRIA

4. LE PROJET ANRU

□ Le projet à long terme

- Le projet propose de déplacer les commerces dans un pôle de 1 000 m² en façade sur la rue de la Novie (option non validée à ce jour)



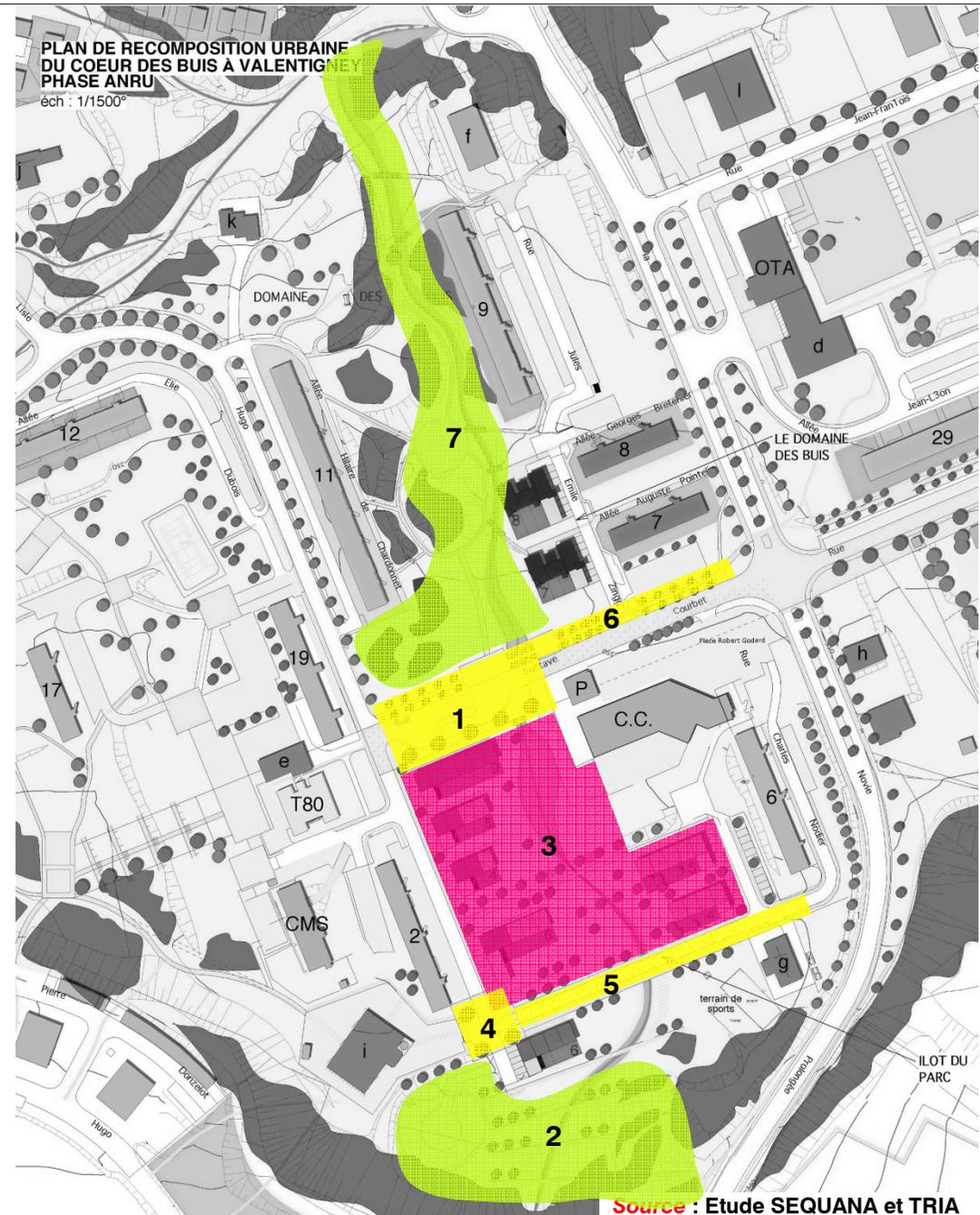
Source : Etude SEQUANA et TRIA

4. LE PROJET ANRU

□ Les périmètres d'intervention ANRU

- 1 : Le Mail / esplanade plantée (2012-1)
- 2 : Le jardin des terrasses (2013-2)3
- 3 : Parc des nouveaux logements (2012-1)
- 4 : Place de la mosquée (2011-2)
- 5 : Nouvelle voie de bouclage (2011-2)
- 6 : Contre allée et placette
- 7 : Parc (2013-1)

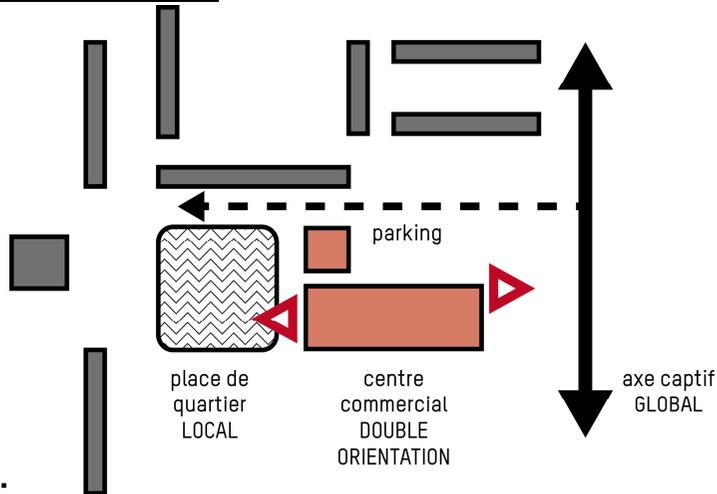
Ces éléments interrogent dans le cadre de cette étude, puisque les secteurs de projet contournent le centre commercial : rien n'est prévu sur le bâti ni ses abords.



Source : Etude SEQUANA et TRIA

5. PREMIERES PISTES DE REponses URBAINES ET ARCHITECTURALES

Composition urbaine

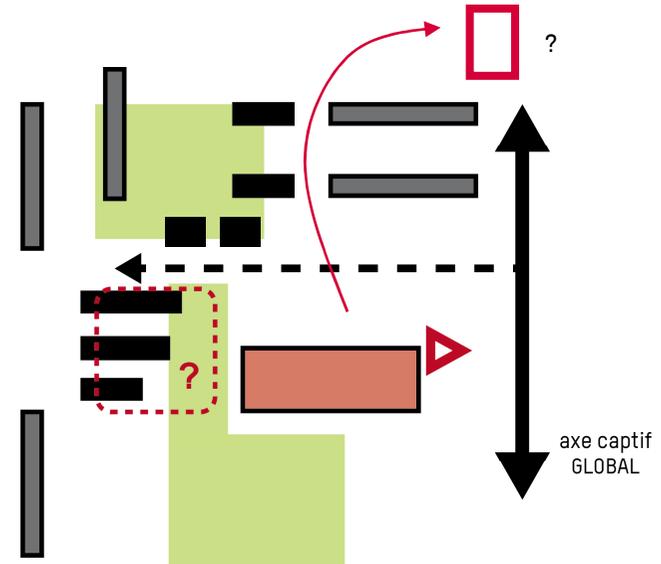


Existant :

Le centre commercial se positionne avec une double orientation, entre :

- à l'Est la rue de la Novie, et la possibilité de capter les flux véhicules de cet axe structurant d'agglomération
- à l'Ouest la Place Godard, centre de gravité du quartier, et support d'une réelle vie sociale.

Cette position est une opportunité exceptionnelle pour la pérennité du centre commercial : en trouvant une accroche sur un axe captif à l'Est, et en valorisant une vie de quartier d'ultra proximité grâce au dialogue du centre commercial avec un espace public reconnu comme tel à l'Ouest. Cette configuration peut se décliner dans la programmation commerciale avec services et commerces de proximité qui donnent sur la place, et commerces et services locomotives qui donnent sur la rue de la Novie.



Projet :

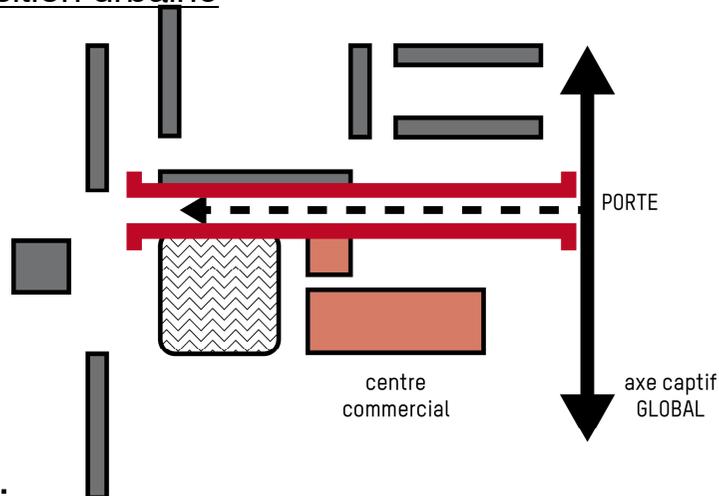
A long terme, le déplacement du centre commercial répondrait à l'affichage des commerces sur les flux et à une position géographique plus proche des Buis Nord (Pralley), **mais pas à l'animation d'une vie de quartier.**

A court terme, les constructions nouvelles et le confortement du parc de vallon **suppriment l'existence d'un espace public de proximité, pour les habitants du quartier.**

- Comment et où valoriser un espace de proximité autour du centre commercial afin de ne pas perdre cet effet « centre de gravité » et rencontre autour du centre commercial ?
- Le mail planté du projet peut-il remplir ce rôle ?
- Peut-on réinterroger ce parti pris ? Si oui, dans quelle mesure ?

5. PREMIERES PISTES DE REPONSES URBAINES ET ARCHITECTURALES

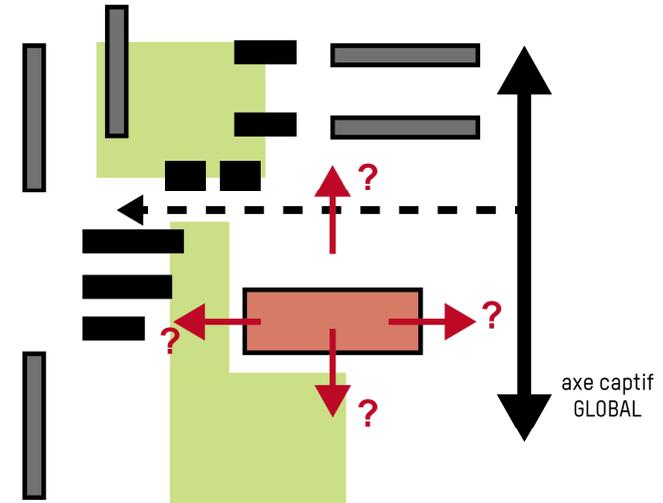
Composition urbaine



Existant :

La topographie et le pincement entre la barre n° 10 et le centre commercial fond de la rue Gustave Courbet une véritable porte d'entrée du quartier.

Cette situation pose problème car la barre n° 10 localise de nombreux dysfonctionnements (jets de projectiles sur les forces de l'ordre et pompiers depuis les étages ou le toit, zone de contrôle pour des trafics illicites, ...). Cependant, **la barre contribue à structurer la place Godard et les façades Nord du centre commercial.**



Projet :

La démolition de la barre n° 10 permet de créer une continuité paysagère du parc du cœur de vallon du Nord au Sud. A sa place est reconstruit un programme mixte logements et service/commerces en RDC. Les collectivités sont en train de réfléchir à un projet d'animation du mail planté devant cette nouvelle construction. L'effet « porte » autour de la rue Gustave Courbet est amoindri. Dans cette configuration, le centre commercial semble légèrement « flotter ».

- Quelles nouvelles fonctions donner aux façades du centre commercial ?
- Le mail planté et la nouvelle construction sont-ils suffisants pour « tenir » et structurer l'entrée de quartier et le centre commercial ?

5. PREMIERES PISTES DE REponses URBAINES ET ARCHITECTURALES

Composition urbaine

Ne faut-il pas se réinterroger sur une réelle restructuration/redéfinition du centre commercial, plutôt qu'envisager à plus long terme un déplacement qui n'apporterait rien de plus au centre commercial?

En quoi cette intervention sur le centre commercial influencerait sur le projet court terme ? En quelle mesure le projet peut-il s'adapter à cette intervention ?

Notre approche pour la suite :

1. Reconstituer ou conforter une offre commerciale autour de fonctions combinées (logements, espaces publics, équipements, ...), qui saisisse les opportunités de double orientation du centre commercial actuel.

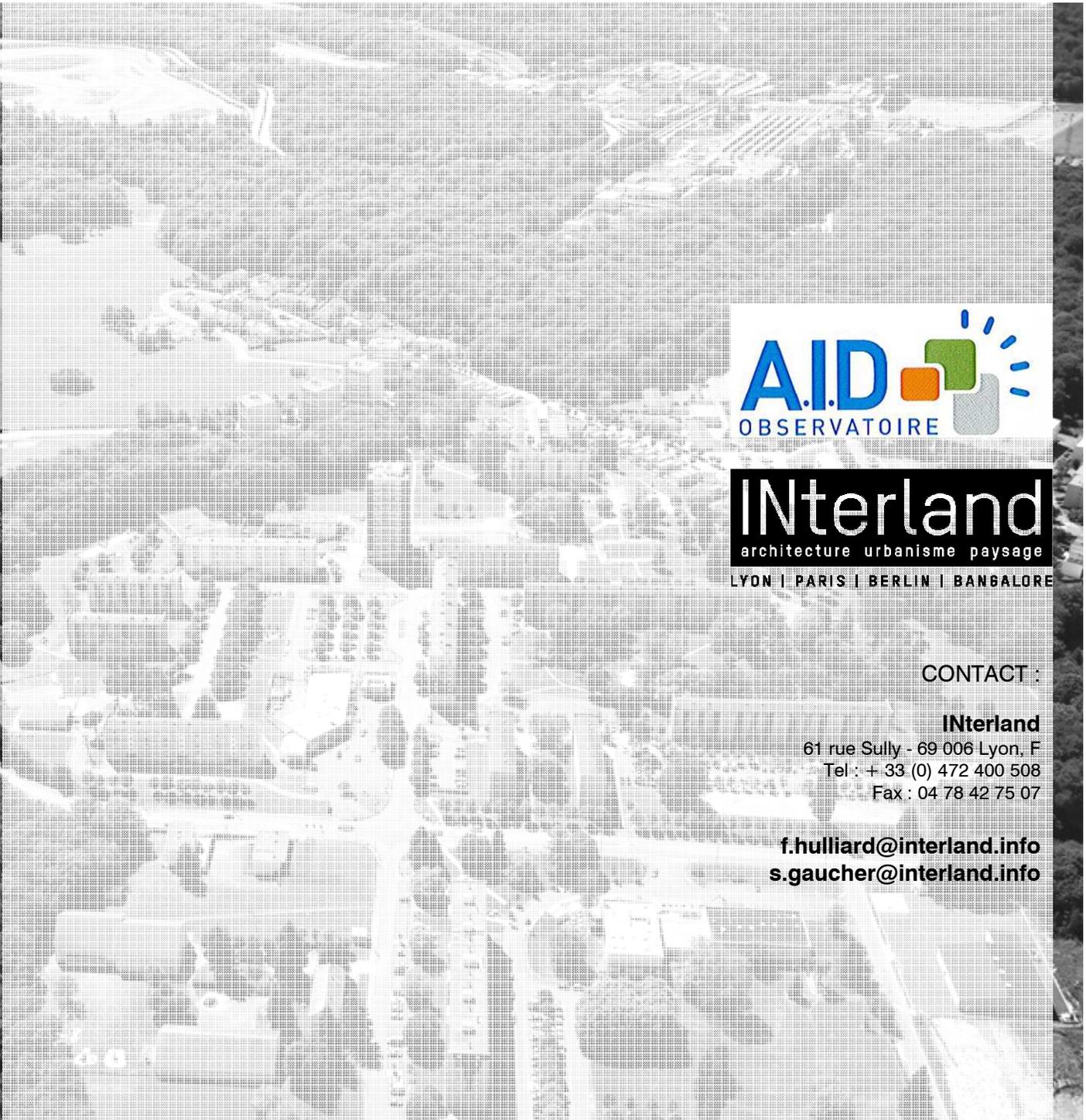
2. Développer quelques thématiques autour de cet enjeu :

- Accès et abords
- Signalétique
- Dissocier Stationnement et chemin d'accès piéton / Espace de regroupement
- Associer systématiquement les commerces à un espace de détente
- Diversifier les fonctions autour du commerce
- Objectif : mixité par les usages et par les flux

3. Répondre aux dysfonctionnements précis observés (regroupements, incendies, quads et 2 roues, ...).

Nos principes d'intervention :

Garantir une qualité « esthétique », éviter les réponses purement défensives qui seront vécues pour les usagers des lieux comme une punition, comme une provocation, et ne seront pas respectées : mettre en lace des solutions simples, robustes, « ouvertes/ transparentes », faciles à entretenir. Jouer sur la multifonctionnalité des réponses.



INterland
architecture urbanisme paysage
LYON | PARIS | BERLIN | BANGALORE

CONTACT :

INterland
61 rue Sully - 69 006 Lyon, F
Tel : + 33 (0) 472 400 508
Fax : 04 78 42 75 07

f.hulliard@interland.info
s.gaucher@interland.info