



A.I.D.
OBSERVATOIRE

Interland
architecture urbanisme paysage
LYON | PARIS | BERLIN | BARCELONE

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

PRECONISATIONS ET SCENARIO

Introduction

Rappel du déroulé de la mission :

Phase 1 : diagnostic

Analyse urbaine et architecturale

Analyse des usages

Analyse commerciale

Phase 2 : scenarii

Préconisations sur le devenir du centre commercial

Scénarii de réaménagement

SOMMAIRE

Première partie : préconisations sur le devenir du centre commercial

1. Définition de la zone de chalandise du pôle
2. Etude de marché
3. Programme commercial proposé

Deuxième partie : scénario de réaménagement

1. Rappel du diagnostic
2. Problématique
3. Les différentes hypothèses d'intervention
4. Détail de l'hypothèse 3 phasée dans le temps

Première partie

Préconisations sur le devenir du centre commercial

1. Définition de la zone de chalandise

Analyse du fonctionnement urbain :

RAPPEL :

Le diagnostic commercial réalisé en phase 1 mettait en évidence la présence d'une offre commerciale alimentaire (> 300 m²) composée de généralistes et de discounters relativement importante à moins d'un quart d'heure du quartier des Buis en voiture.

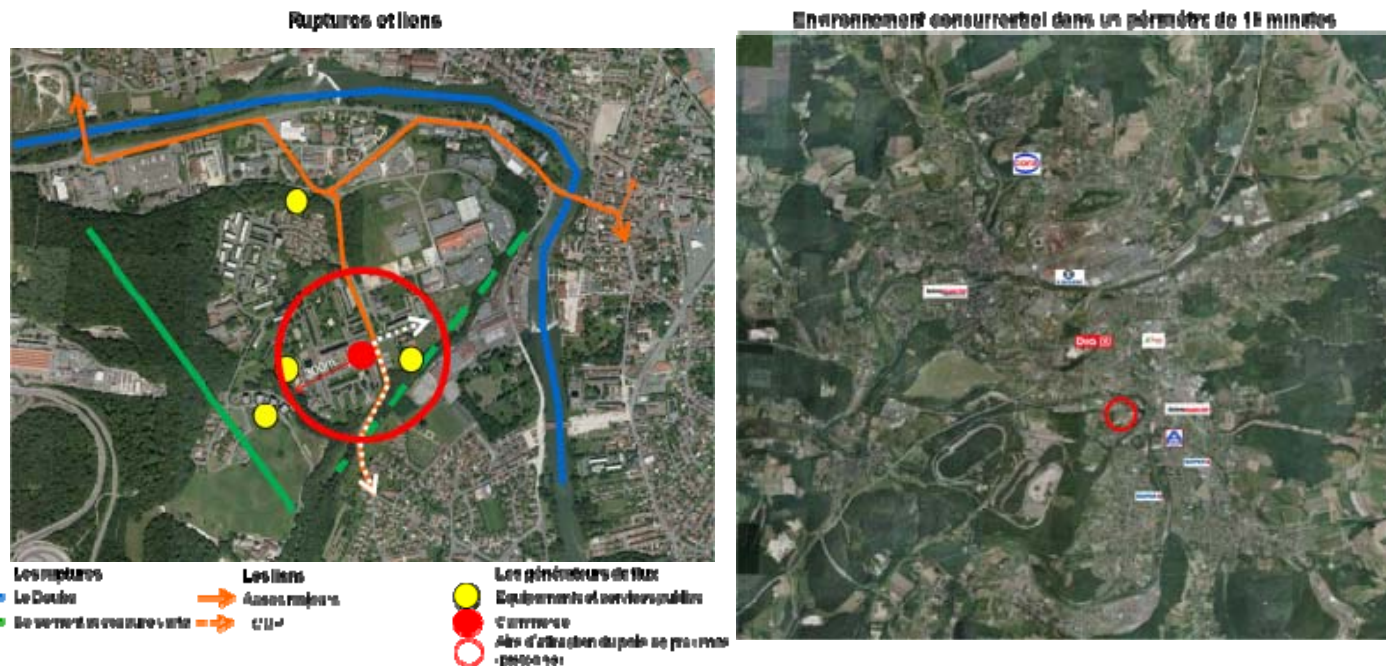
Or, le diagnostic mettait également en exergue :

- l'enclavement relatif du site par rapport à la ville de Valentigney et plus largement à l'agglomération
- ... et le faible taux de motorisation des ménages sur le secteur des Buis.

Ces quelques critères (cf. diagnostic) objectivent la nécessité de travailler au maintien de l'offre commerciale sur le quartier des Buis.

Cependant, la zone de chalandise est restreinte au quartier des Buis. Le nombre de ménage présent sur la zone de chalandise est évalué (source INSEE) à 1 187 ménages et pourrait passer à 1 305 ménages suite à la réalisation du programme de reconstruction.

Afin de valoriser le potentiel global du quartier, nous avons pris en compte le trafic de l'axe de Novie. Ce trafic a été retranscrit en équivalent ménage. En effet, on estime, sur ce type de quartier et d'offre commerciale, pouvoir capter au maximum 5 % des flux, soit 500 équivalent-ménage.



	Population 2006	Ménages 2006	Après reconstruction	
			Population	Ménages
Zone primaire	3 477	1 147	3 700	1265
Zone secondaire	85	40	85	40
SOUS TOTAL	3 562	1 187	3 785	1 305
Flux	10 000	500	10 000	500
TOTAL	-	1 687	-	1 805

1. Définition de la zone de chalandise

Profil de clientèle

Socio-styles	Part dans la population française	Part dans la population du Pays de Montbéliard	Part dans la clientèle de la zone de chalandise
Les décomplexés Jeunes actifs Consomment pour se démarquer Apprécient les marques exclusives Friands de nouvelles technologies	19%	12%	9%
Les contraintes Attitudes consuméristes Budgets qui ne sont pas à la hauteur de leurs envies Recherchent le meilleur rapport qualité / prix	9%	8%	7%
Les désimpliqués Peu de besoins Retraités Dépensent essentiellement pour les besoins indispensables	20%	13%	16%
Les gestionnaires Etudes supérieures Revenus supérieurs à la moyenne Précurseurs Réceptifs aux influences de la société de consommation	8%	9%	8%
Les aisés Cadres supérieurs Revenus élevés Propriétaires de leurs résidence principale et secondaire Consommation plaisir Attachés à l'originalité des produits et des marques	17%	17%	17%
Les précaires Ouvriers et employés Revenus consacrés aux dépenses obligatoires Peu de marges de manœuvre	27%	42%	44%

2. Etude de marché

Valorisation du potentiel théorique de développement – activités commerciales

La dépense commercialisable sur le site est évaluée sur la base du nombre de ménages, de l'indice de disparité de la consommation et de l'inflation. La dépense commercialisable globale sera d'environ **15 millions** d'euros à la fin des travaux. Cette valorisation prend en compte l'évolution de la consommation des ménages (inflation), des tendances de consommation sur les dix dernières années ainsi que l'évolution de la taille des ménages et de leur nombre.

Le graphique ci-contre présente les indices de consommation sur la commune de Valentigney. Ces indices sur la commune et le quartier sont globalement moyens avec toutefois une consommation plus faible que la moyenne nationale (base 100) pour les poissons, les crustacés et l'alcool.

L'étude de marché confirme la fragilité du pôle constaté sur le terrain. Le potentiel économique du quartier des Buis est effectivement très réduit.

L'étude de marché confirme la possibilité de maintenir les activités :

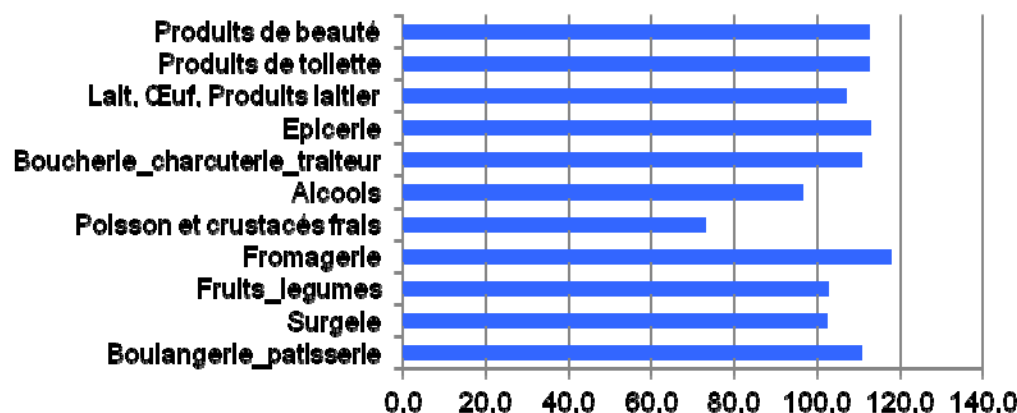
-de boulangerie – pâtisserie avec toutefois la nécessité de réajuster l'offre et les locaux par rapport au potentiel économique.

-de boucherie – charcuterie

Le maintien du café semble plus difficile d'un point de vue économique mais ce dernier joue un rôle essentiel en terme d'animation du quartier. Son maintien est donc préconisé avec un toutefois un redimensionnement du local à la baisse à prévoir afin d'ajuster le loyer à la capacité de remboursement du commerçant en place.

La possibilité d'implanter un tabac – presse est validée d'un point de vue économique. Cependant, les implantations sont extrêmement complexes à organiser et la tendance au niveau nationale n'est pas à la création de nouveaux points de vente..

Indice de consommation - Valentigney



Valorisation du potentiel commercial – commerce de proximité

	Marché théorique global (Quartier + Flux)	Taux d'emprise - Quartier	Taux d'emprise - Flux	Marché captable	CA moyen	Nb d'activités
Boulangerie_pâtisserie	862 569	40%	15%	235 619	250 000	1
Boucherie_charcuterie_traiteur	2 673 046	15%	5%	306 132	300 000	1
Tabac	1 012 922	20%	15%	121 256	200 000	0/1
Revues	486 776	20%	10%	66 565		
Café	230 268	40%	2%	64 256	90 000	1
TOTAL	5 265 582			793 829	-	3

2. Etude de marché

Valorisation du potentiel théorique de développement – activités commerciales

Une étude de marché spécifique a été réalisée sur l'alimentaire et DPH (droguerie, parfumerie, hygiène) afin d'évaluer le potentiel économique théorique sur le quartier. L'objectif est ici d'objectiver les difficultés rencontrées par la supérette actuelle et de proposer un éventuel redimensionnement.

L'étude de marché révèle que les difficultés économiques du 8 à Huit ne sont pas uniquement liées à un positionnement de gamme inadapté mais aussi et surtout à une réalité économique. Le potentiel est évalué entre 1,3 et 2,3 millions d'euros,

Il apparaît donc clairement que la supérette est actuellement surdimensionnée. Une association de deux activités semble donc plus appropriée sur le quartier (ex. boucherie / superette ethnique ou non).

Valorisation du potentiel commercial – moyenne surface alimentaire

	Alimentaire et DPH	Population		Marché théorique	Taux emprise	Potentiel en Alimentaire et DPH
		estimation après travaux				
Zone de chalandise	Résidents	ZC1	1 265	8,2 M€	15 à 25 %	1,2 à 2 M€
		ZC2	40	0,2 M€	5 à 15 %	0,01 à 0,04 M€
Total ZC	-		-	8,4 M€		1,21 à 2,04M€
	Flux	Novie	10 000	3,2 M€	5 à 10%	0,1 à 0,3 M€
Total Hors zone	-		-		-	0,1 à 0,3 M€
TOTAL						1,2 à 2,3 M€

La densité de population présente sur le quartier, estimée à 3 700 habitants après les travaux est suffisante pour imaginer :

- le maintien de la pharmacie, de la Poste et de son distributeur automatique
- la création d'un salon de coiffure.

Valorisation du potentiel de développement de l'offre de services

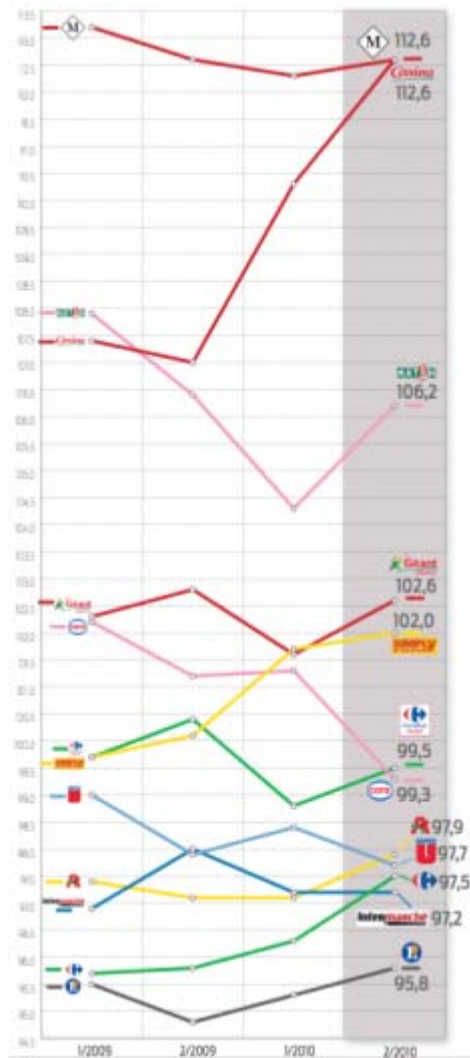
	Densité ZC (pop)	Potentiel de création	Préconisations
PRESSING, TEINTURERIE	3 700	0,6	0
CORDONNERIE, CLE MINUTE	3 700	0,5	0
SALON DE COIFFURE	3 700	3,7	1
AUTO ECOLE	3 700	0,5	0
BANQUES	3 700	0,7	1
DAB	3 700	1,2	
AGENCE IMMO	3 700	0,5	0
PHARMACIE, ART. MEDIC	3 700	1,1	1
TOTAL	-		3

Activité existante

Activité potentielle

2.Etude de marché

Valorisation du potentiel théorique de développement - synthèse



Catégorie	Quantité	Type	SHON actuelle	SHON totale mini (m2)	SHON totale maxi (m2)	Linéaire (m.l.)
Maintenance / Création - Extension						
Alimentaire	1	Epicerie	220	200	250	10 à 15
	1	Boucherie / Charcuterie	-			
	1	Boulangerie / Pâtisserie	260	100	150	
CHR	1	Bar/PMU	200	200	200	5 à 7
Services commerciaux	1	Salon de coiffure		60	80	
Services non commerciaux	1	Bureau de poste	58	80	150	5 à 7
	1	Pharmacie (400 à 500)	190	200	200	5 à 7
TOTAL GLOBAL	7		928	840	1030	30 à 43 ml
Autres services		Pole médical				

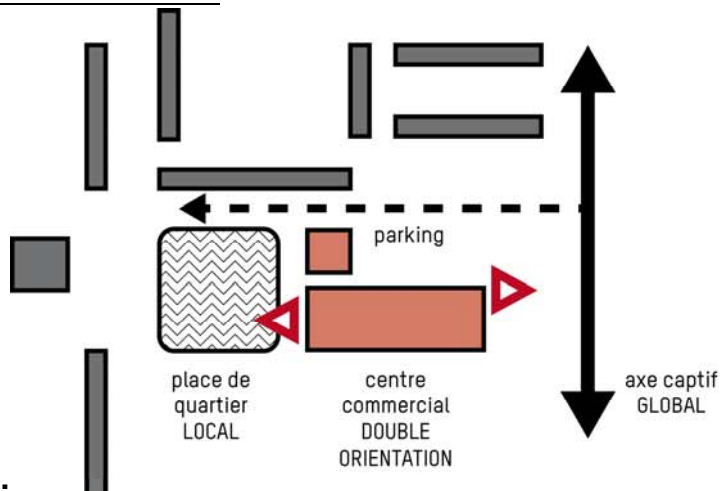
- Activités a redimensionner et à restructurer dans l'optique d'assurer sa viabilité à long terme
- Activités surdimensionnées à maintenir ou réduire en fonction de son importance sociale
- Création ou extension possible

Deuxième partie

Scénario de réaménagement

1. Rappel du diagnostic

Composition urbaine

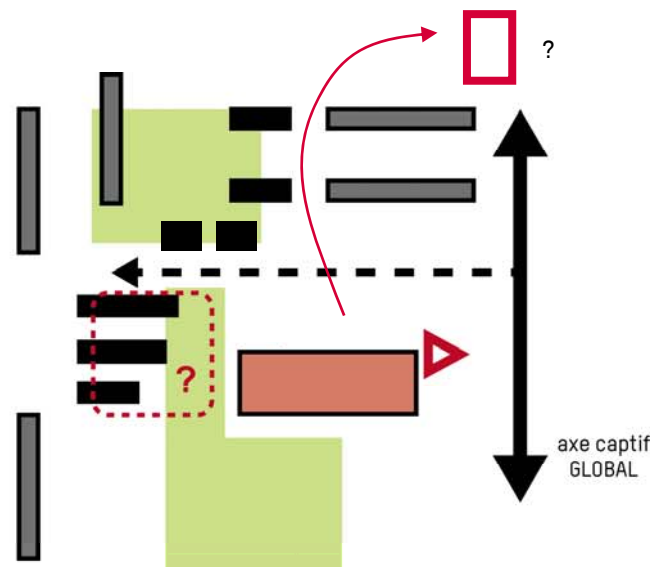


Existant :

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 :

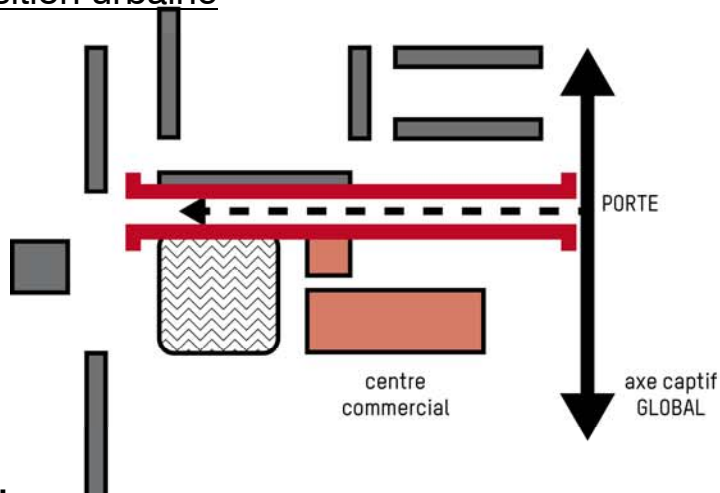
A long terme, le déplacement du centre commercial répondrait à l'affichage des commerces sur les flux et à une position géographique plus proche des Buis Nord (Pralley), **mais pas à l'animation d'une vie de quartier.**

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 ?**

1. Rappel du diagnostic

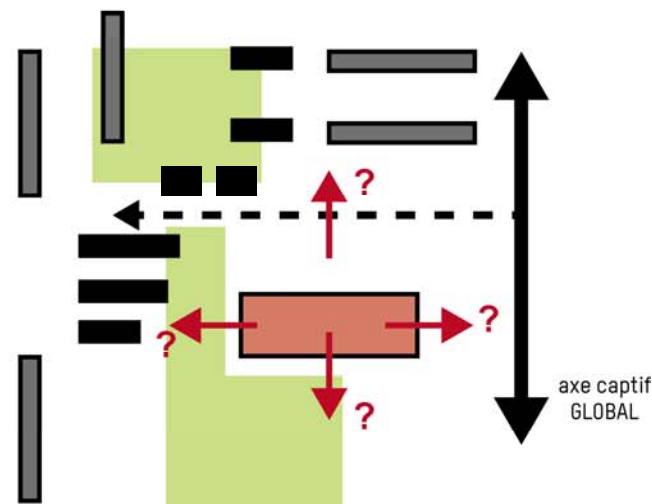
Composition urbaine



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 ?

1. Rappel du diagnostic

Enjeux de la réponse urbaine à apporter

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 ?

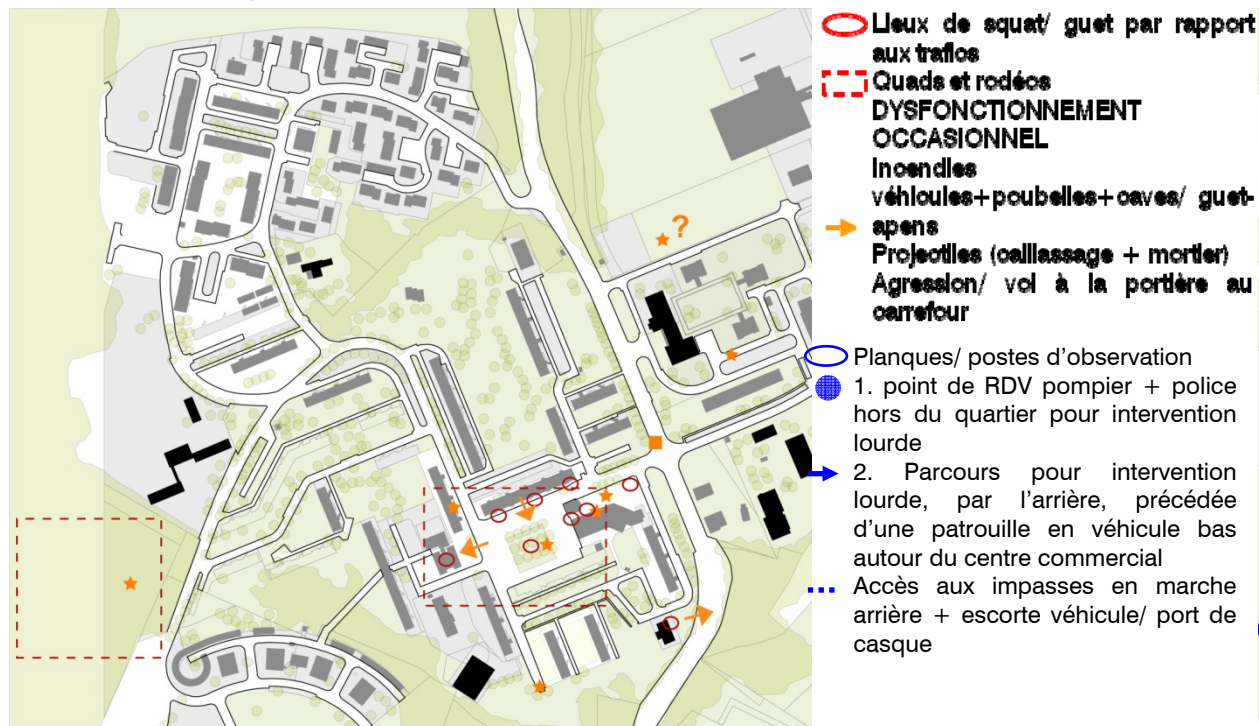
Notre approche pour la suite :

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. Conforter l'entrée de quartier principale du quartier, autour de la rue Gustave Courbet, par une opération phasée dans le temps, permettant la mise en place d'une réelle intensité (d'usages, programmatique), et densité urbaine, pour accompagner la venue du TCSP sur la rue de la Novie, et marquer le centre de gravité du quartier.

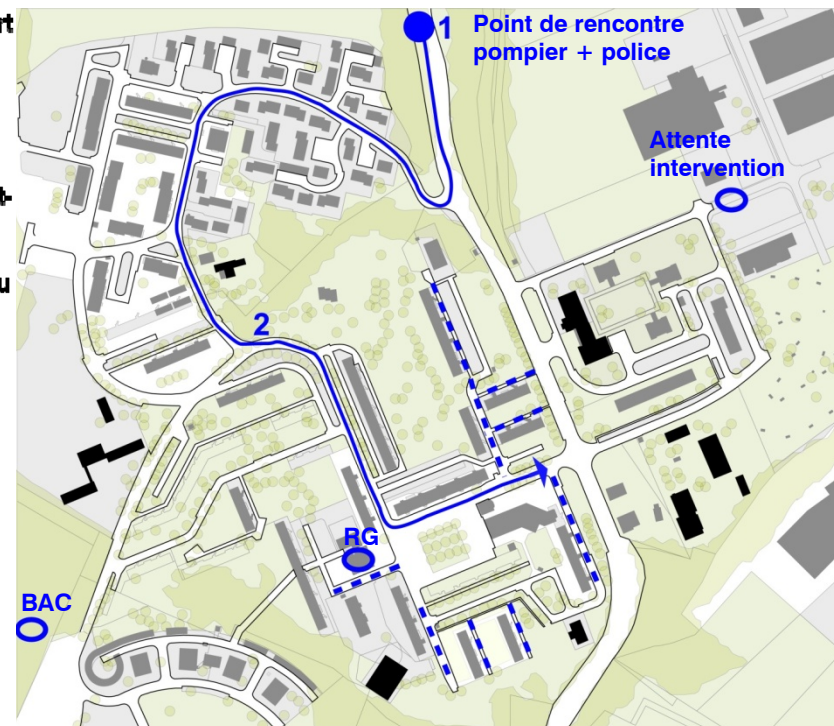
2. Problématique

Rappel 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, ...)

2. Problématique

Rappel de l'avancement du PRU et des études



Etude SEQUANA et TRIA, novembre 2010



Interland d'après les vues 3D



Vues 3D de l'étude cœur de quartier, juillet 2011

Rappel du nombre de logements reconstruits par le projet Sequana et Tria (8 novembre 2010) :

- 15 logements par la Foncière,
- 24 logement intermédiaires
- 15 logements groupés.

Un avenant à la convention du 11 janvier 2011 avait repriorisé un certain nombre d'opérations.

Rappel du cahier des charges de l'étude cœur de quartier :

- « Le projet urbain du cœur de quartier doit être cohérent avec le programme quantitatif de reconstitution de l'offre de logements décrit dans la Convention du 21 décembre 2005 et dans l'avenant du 19 février 2009 (au total 69 logements sociaux à reconstituer sur site, cœur de quartier et périphérie, 21 en travaux à l'heure actuelle)
- La Foncière Logement intervient sur site (15 logements)
- Le bâtiment 10 héberge des activités qu'il faudra réimplanter pertinemment dans le quartier »

Quelques modifications du projet de Sequana et Tria :

- démolition de la tour 80 (relocalisation de l'Agence Néolia dans l'opération cœur de quartier au bord de la rue Gustave Courbet)
- démolition de la pharmacie (relocalisation dans l'opération cœur de quartier au bord de la rue Gustave Courbet)

Quels sont les conclusions de l'étude cœur de quartier ?

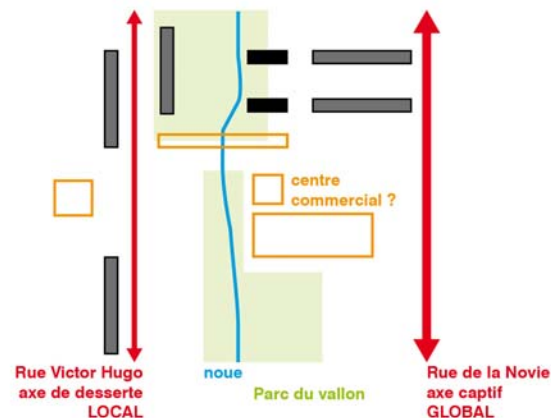
Quel est le nombre et la typologie des logements créés dans l'étude cœur de quartier ?

La tour 80 est-elle démolie ? Quel programme abritera l'opération cœur de quartier en RDC ?

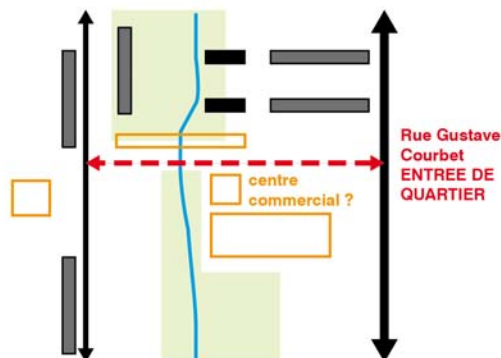
Quel est le phasage envisagé sur ce périmètre ?

2. Problématique

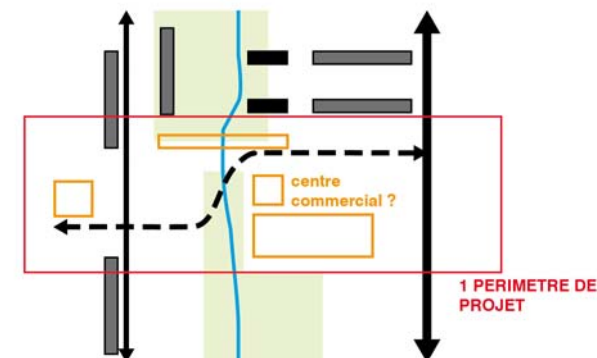
Enjeux urbains



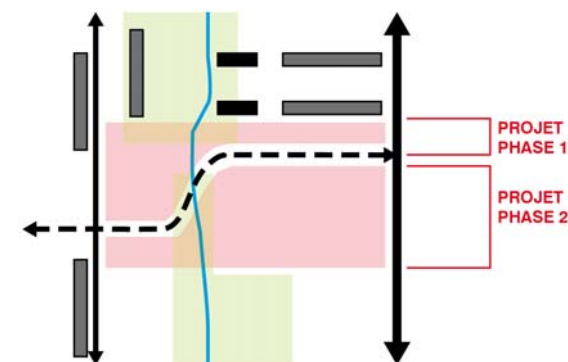
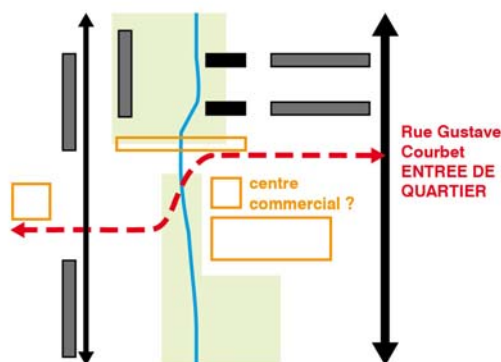
Une desserte Nord Sud optimale : un espace privilégié entre axe captif à l'échelle de l'agglomération (échelle globale), et axe de desserte de quartier (échelle locale).



Une entrée de quartier à valoriser : par le traitement de la rue Gustave Courbet, qui peut être rectiligne (maillage prévu dans le projet en cours), ou curviligne (afin de chercher un maillage avec l'axe existant d'accès à la mosquée).

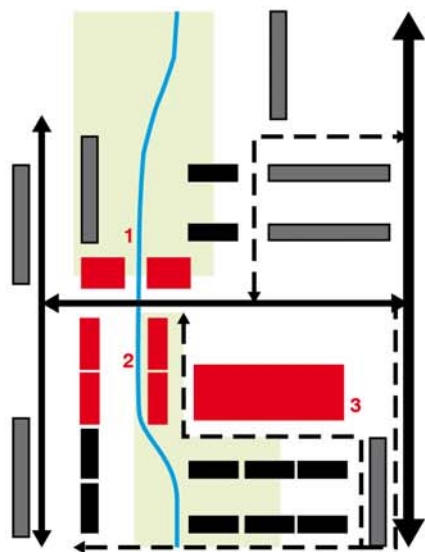


Un périmètre de projet : une entrée de quartier qui doit être structurée par une opération dense, mixte, phasée dans le temps autour de la rue Gustave Courbet.



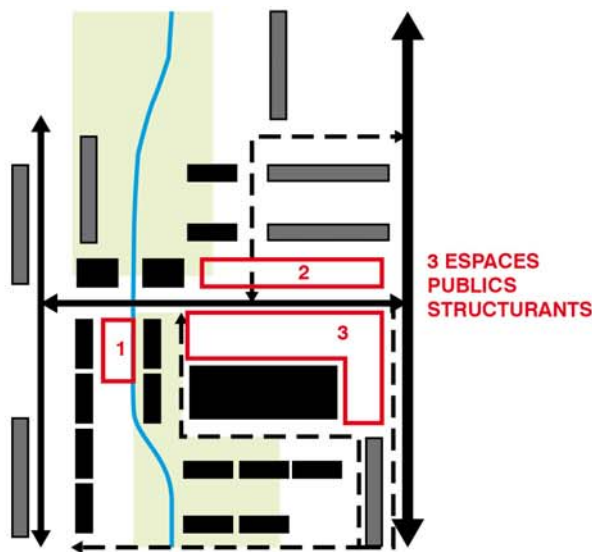
3. Les différentes hypothèses d'intervention

Hypothèse 1 : réhabilitation « homéopathique » du centre commercial & opération cœur de quartier



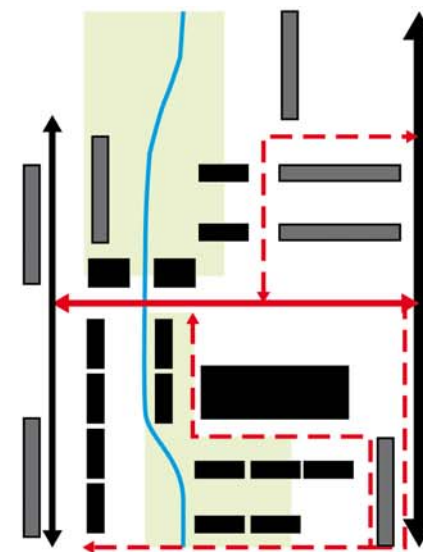
Système bâti :

1. opération cœur de quartier : RDC services/commerces + logement en R+2.
2. construction de nouveaux logements individuels groupés
3. réhabilitation du centre commercial : signalétique commune, façade, gestion des locaux vides et mise en place d'une locomotive à la place du 8 à 8.



Espaces publics structurant l'entrée de quartier

1. espace de quartier, en remplacement de la Place Godard (espace minéral autour d'une noue)
2. parkings de l'opération cœur de quartier et espaces verts assez peu définis (parking ?)
3. parking/ parvis du centre commercial : à minima reprise du revêtement, de la signalétique, du mobilier urbain, et plantations.

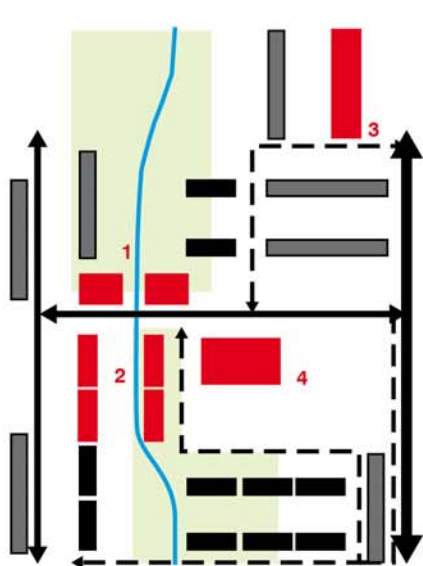


Maillage viaire de l'entrée de quartier

Un maillage tertiaire de desserte incendie accompagne la rue Gustave Courbet. Le maillage viaire au sud de la rue Gustave Courbet est encore assez complexe (peu fluide, avec de nombreux virages). Une voie de desserte débouche sur le parking du centre commercial (elle peut être supprimée ?).

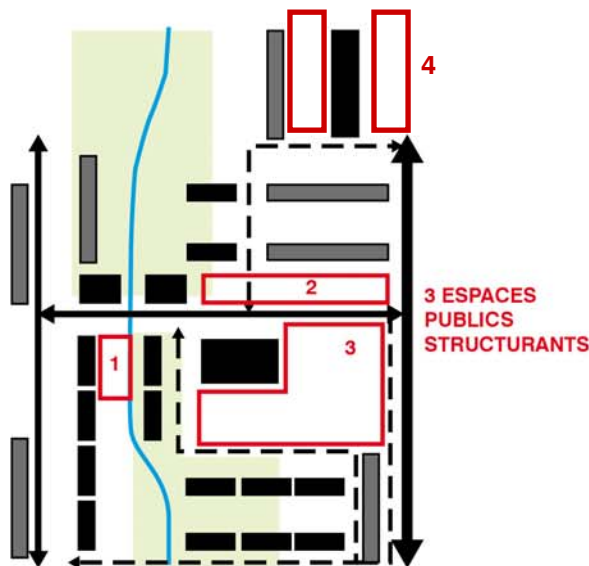
3. Les différentes hypothèses d'intervention

Hypothèse 2 : déplacement le long de la rue de la Novie (à long terme) et opération cœur de quartier (à court terme)



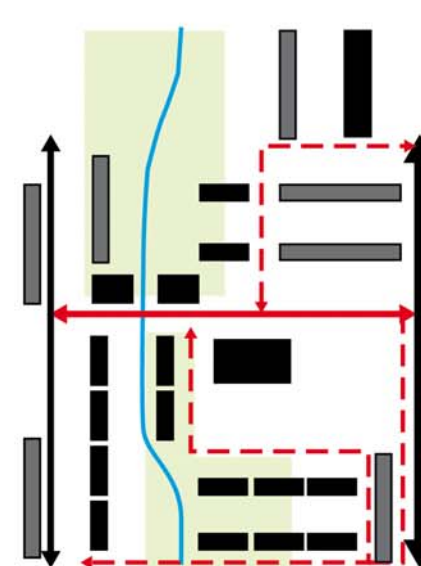
Système bâti

1. opération cœur de quartier : RDC services/commerces + logement en R+2.
2. construction de nouveaux logements individuels groupés
3. déplacement à long terme du centre commercial au nord sur la rue de la Novie
4. Construction à long terme d'un équipement (bibliothèque/ médiathèque ?)



Espaces publics structurant l'entrée de quartier :

1. espace de quartier, en remplacement de la Place Godard (espace minéral autour d'une noue)
2. parkings de l'opération cœur de quartier et espaces verts assez peu définis (parking ?)
3. parking/ espaces verts du futur équipement
4. espaces avant et arrière du centre commercial.

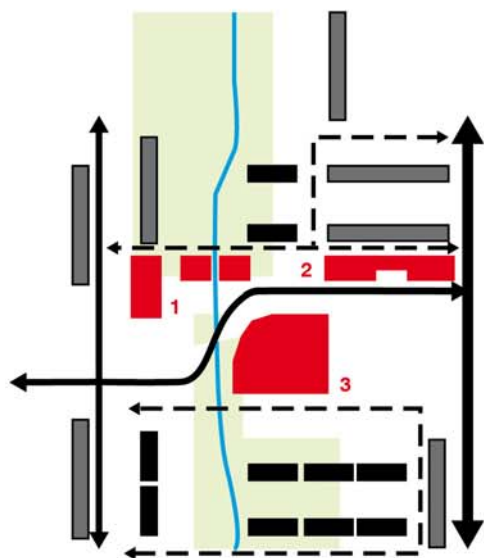


Maillage viaire de l'entrée de quartier

Un maillage tertiaire de desserte incendie des constructions existantes et nouvelles accompagne la rue Gustave Courbet. Le maillage viaire au sud de la rue Gustave Courbet est encore assez complexe (peu fluide, avec de nombreux virages). La voie de desserte du centre commercial est en impasse.

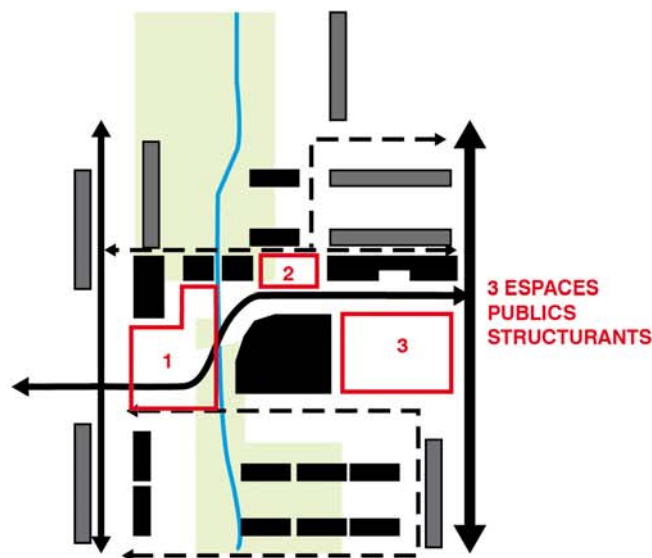
3. Les différentes hypothèses d'intervention

Hypothèse 3 : restructuration sur place/ confortement d'un cœur de quartier



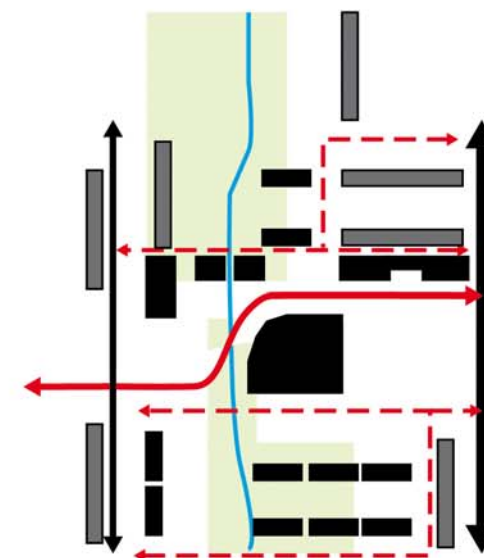
Système bâti :

1. opération cœur de quartier : RDC services + logements
2. construction de nouveaux logements intermédiaires avec commerces en RDC
3. reconstruction d'un centre commercial en RDC, avec plot de logements à l'étage.



Espaces publics structurant l'entrée de quartier :

1. espace de quartier, en remplacement de la Place Godard, animé par les services et par le passage de la noue
2. placette articulant services et commerces
3. parking/ parvis et affichage du centre commercial sur la rue de la Novie.

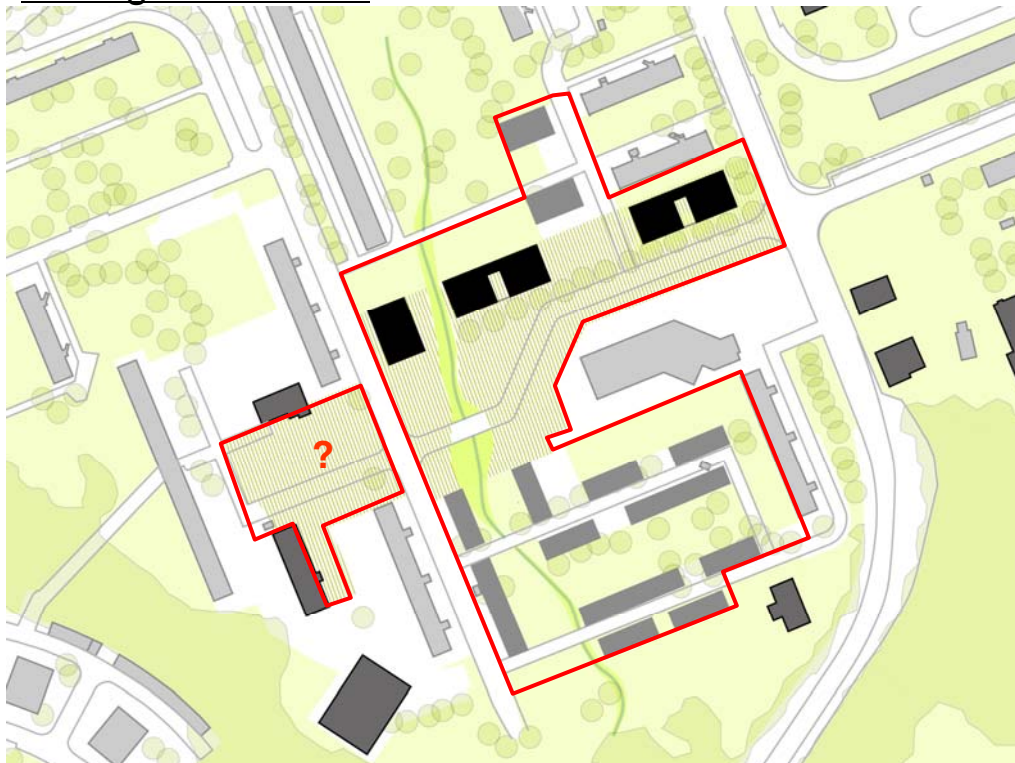


Maillage viaire de l'entrée de quartier

Un maillage tertiaire de desserte incendie accompagne la rue Gustave Courbet. Il permet également les dessertes techniques et arrières des commerces. Ce nouveau maillage permet un bouclage entre la rue de la Novie et la rue Victor Hugo, parallèle à la rue Gustave Courbet.

4. Détails de l'hypothèse 3 : restructuration sur site

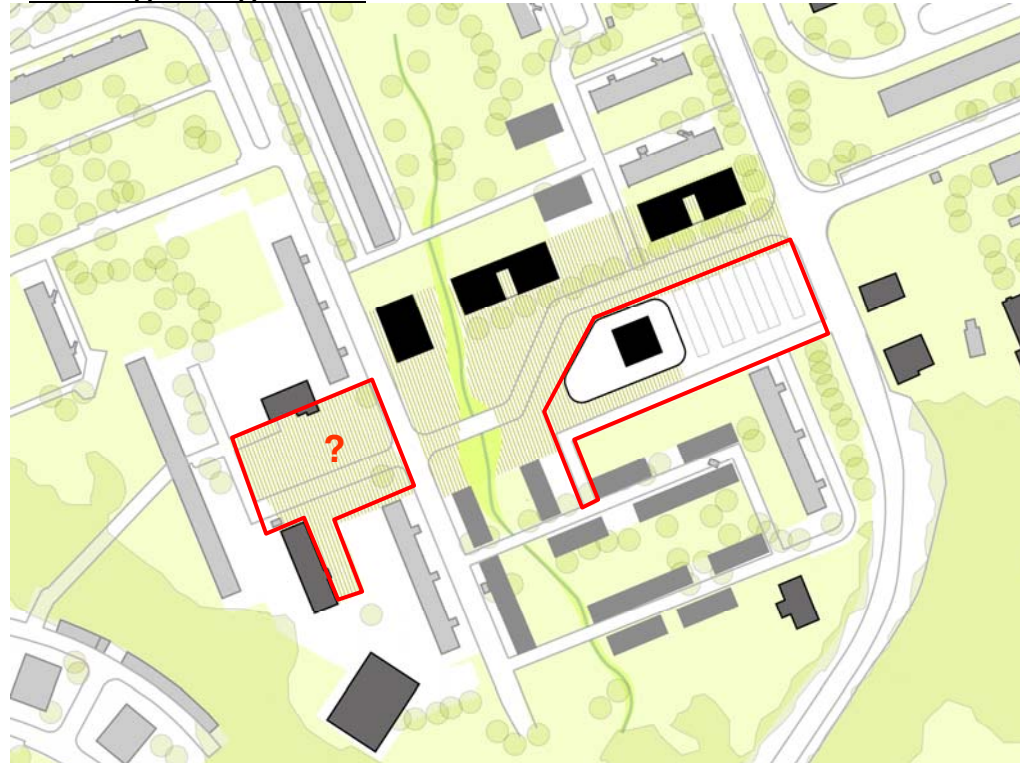
Phasage court terme



A court terme (temps de la convention), constitution de l'entrée de quartier avec la construction d'un programme comprenant :

- le nouveau tracé de la rue Gustave Courbet, privilégiant la lecture d'un espace public généreux et séquencé en plateau (mail planté + placettes), et accompagnant la création du parc du vallon,
- la construction de 3 nouveaux bâtiments avec commerces/ services en RDC et logements à l'étage,
- reconstruction de logements (Foncière au nord et individuel groupé au sud).

Phasage long terme



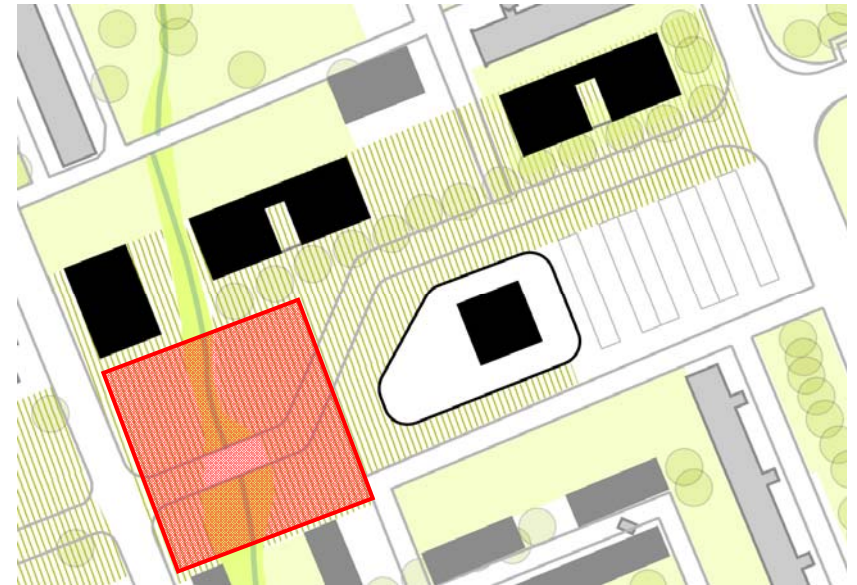
A long terme (ANRU 2 ?), finalisation de l'entrée de quartier, sur le centre commercial et ses abords :

- la reconstruction d'un programme mixte : centre commercial en RDC et plot de logements à l'étage,
- valorisation du parvis/ stationnements du centre commercial sur la rue de la Novie,
- voie de desserte fonctionnelle du centre commercial,
- traitement du parvis du CMS (et création d'un nouvel équipement ?).

4. Détails de l'hypothèse 3 : restructuration sur site

Photos de références espace public structurant avec noue

1. Noue/ bassin plantée de la gare Avignon TGV
2. Espace d'articulation entre centre commercial et logements, caserne de Bonne, Grenoble.



1.

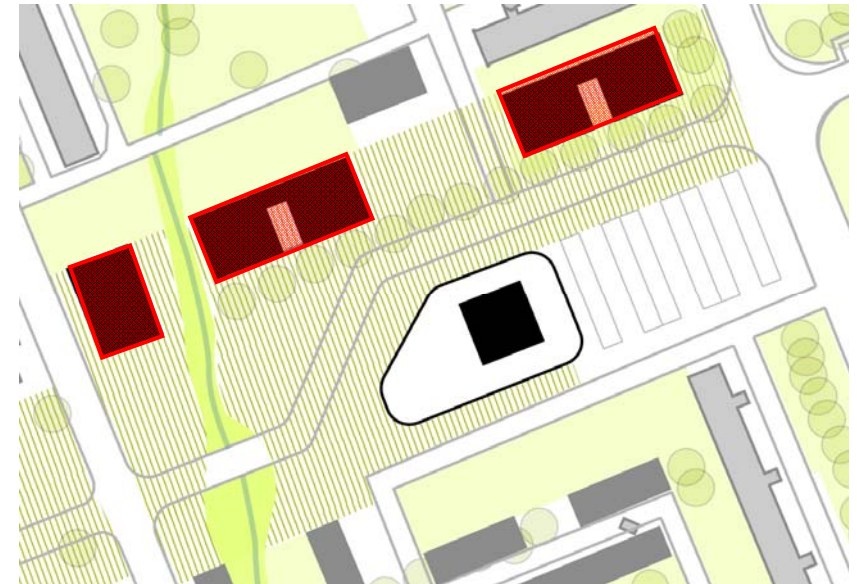


2.

4. Détails de l'hypothèse 3 : restructuration sur site

Photos de références logements collectifs/ intermédiaires

1. Logements intermédiaires BBC, Nantes, Bertrand Cellier Architecte



2. Logements intermédiairesn Nantes, Colomer Dumont

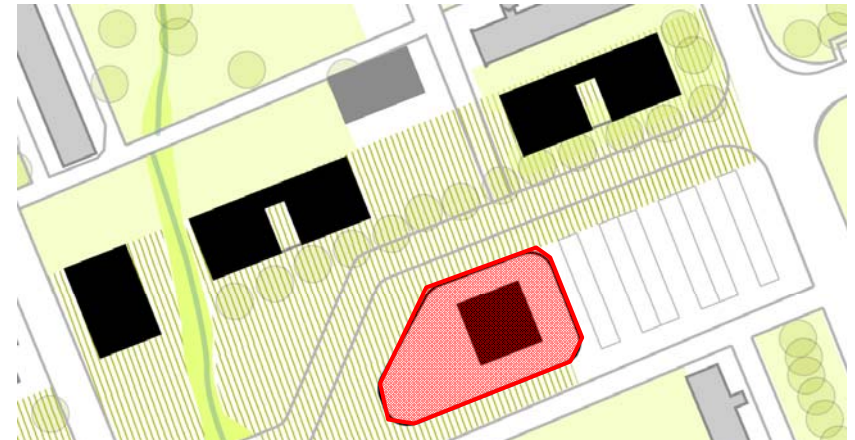


4. Détails de l'hypothèse 3 : restructuration sur site

Photos de références centre commercial/ logements



1. Centre commercial à Alemer (Hollande), Portzamparc : RDC galerie commerciale, logements en étage.

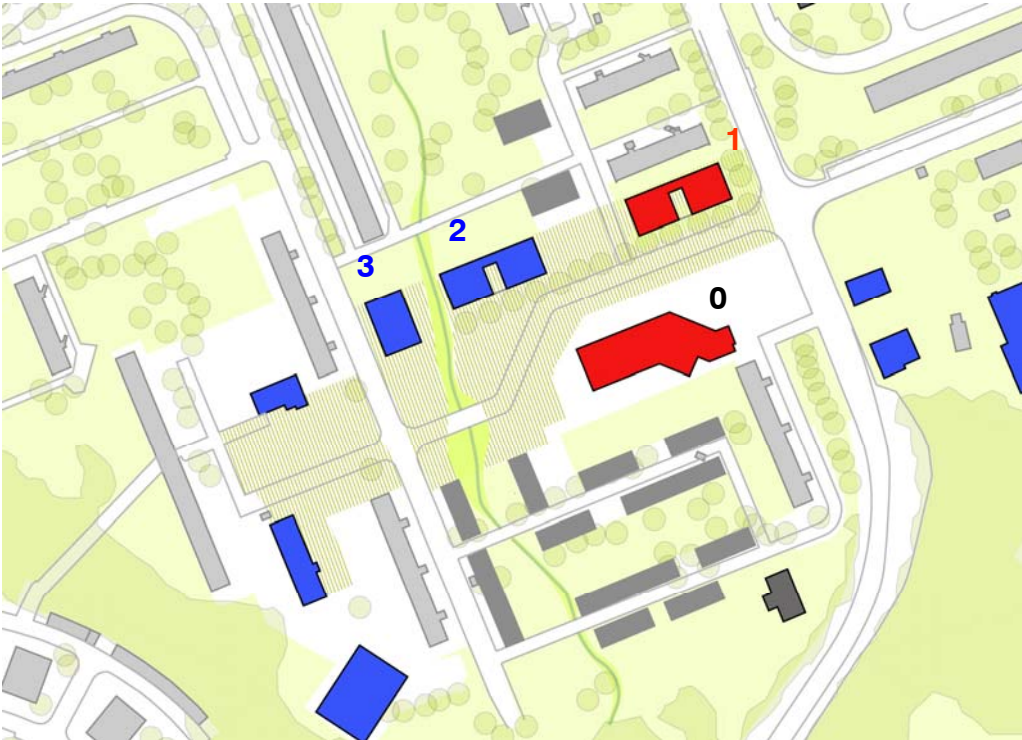


2. Centre commercial de la Vache Noire à Arcueil : parc sur le toit, logements autour de l'opération.



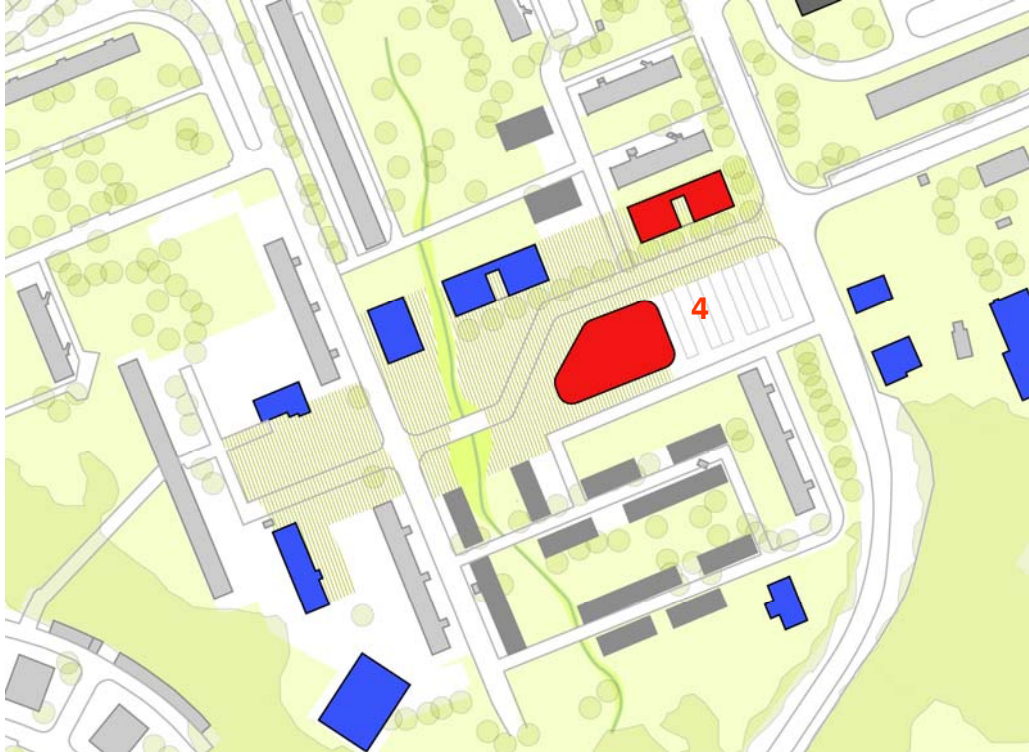
4. Détails de l’hypothèse 3 : restructuration sur site

Capacités/ programmation des RDC court terme



	Surface du RDC (SHOB, en m²)	Occupation
Centre commercial existant (0)	740m² SHAB occupés ; 310m² SHAB vides (?)	COMMERCES : Poste, superette 8 à 8, boulangerie/ salon de thé, bar PMU
Opération 1	600m² (450m² SHAB)	COMMERCES : tabac presse SERVICES : Pharmacie
Opération 2	600m² (450m²SHAB)	SERVICES : pôle médical
Opération 3	380m² (285m²SHAB)	SERVICES : Agence Néolia
TOTAL	2 235m² SHAB (dont 1 500m² commerces, et 735m² services)	

Capacités/ programmation des RDC long terme



	Surface du RDC (SHOB, en m²)	Occupation
Opération 4 (reconstruction du centre commercial)	800 à 1300 m² (600m² SHAB environ)	Poste, locomotive alimentaire, boulangerie/ salon de thé

A long terme, 1050 m² potentiels pour des commerces en prise directe avec la rue de la Novie (contre 1 240m² actuels sur le centre commercial), et 735m² pour des services côté actuelle place Godard. L’hypothèse commerciale haute est de 1040 m² de surface commerciale

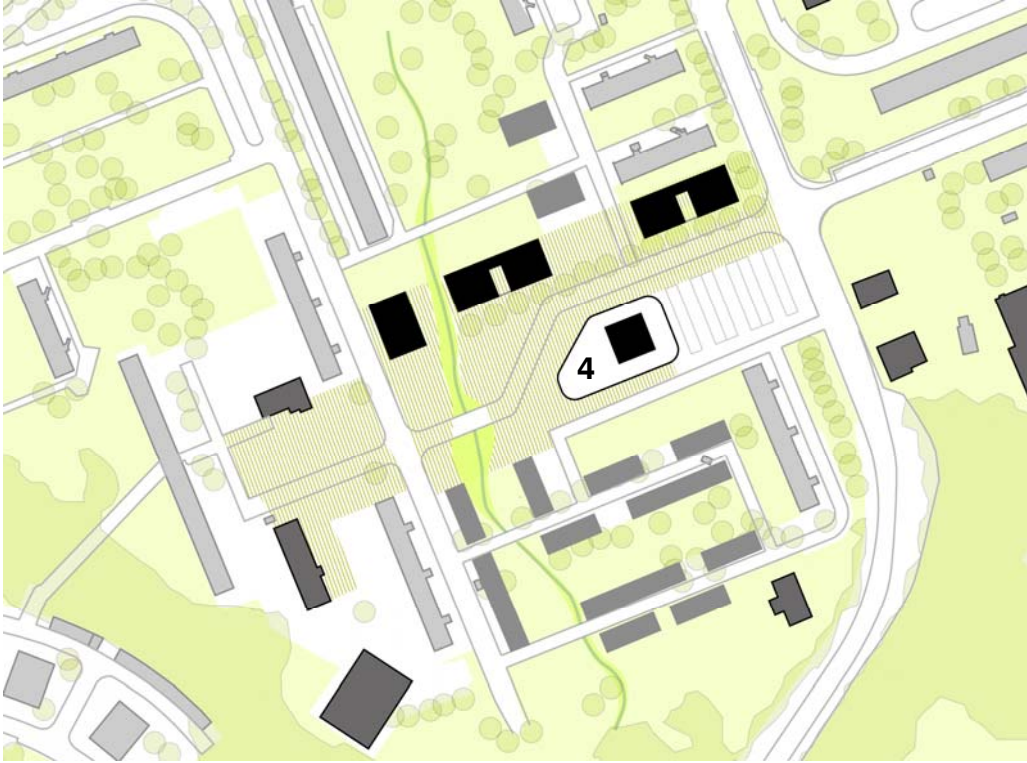
4. Détails de l’hypothèse 3 : restructuration sur site

Capacités approximative logements court terme



	Surface par étages (m²) SHOB	Epannelage	Nombre approximatif de logements (collectifs)
Opération 1	600m²	R+4	25
Opération 2	600m²	R+3	19
Opération 3	380m²	R+2	8
TOTAL			52

Capacités approximative logements long terme

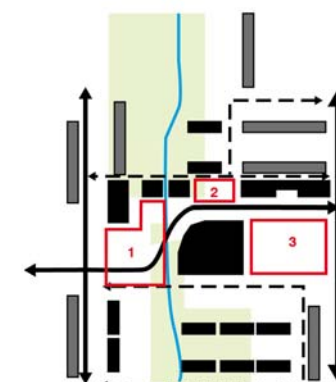
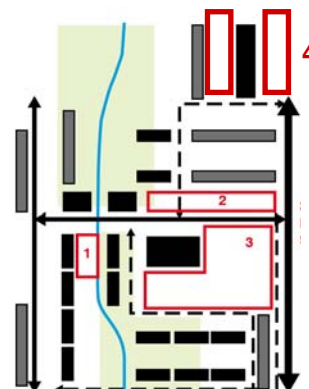
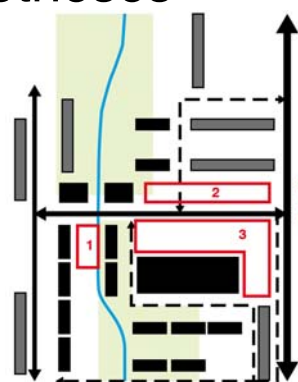


	Surface par étages (m²) SHOB	Epannelage	Nombre approximatif de logements (collectifs)
Opération 4 (plot)	250m²	R+5	13

A long terme, potentialité de construire environ 65 logements collectifs/ intermédiaires sur l’entrée de quartier, autour de la rue Gustave Courbet.

5. Comparaison des hypothèses

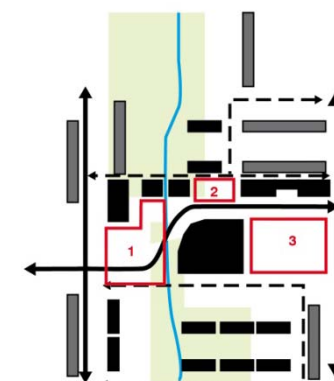
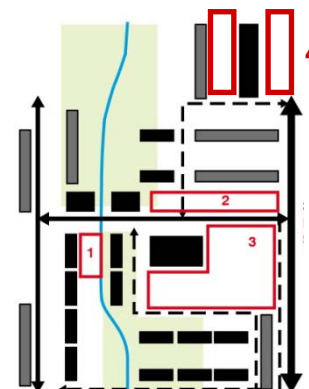
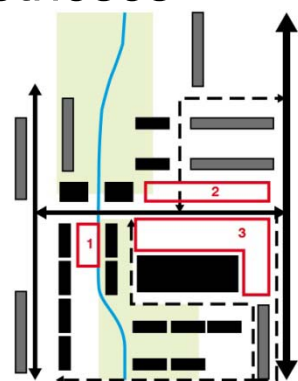
Insertion urbaine



Critères/ enjeux	Hypothèse 1 : réhabilitation « homéopathique » du centre commercial et opération cœur de projet	Hypothèse 2 : déplacement du centre commercial (à long terme) et opération cœur de quartier (à court terme)	Hypothèse 3 : restructuration du centre commercial sur site et confortement d'un cœur de quartier (à court et long terme)
Structuration de l'entrée de quartier (échelle des pleins et des vides, articulation et ouverture physique et visuelle du quartier à la rue de la Novie? Rapport à l'opération cœur de quartier.	Flottement de l'entrée de quartier, espaces lâches, peu structurés, et peu valorisés au carrefour avec la rue de la Novie. Intégration de l'opération cœur de quartier.	Flottement de l'entrée de quartier, espaces lâches, peu structurés au carrefour avec la rue de la Novie. Intégration de l'opération cœur de quartier. Le déplacement du centre commercial dilue l'effet d'entrée de quartier.	Structuration des espaces extérieurs de l'entrée de quartier, répartition des fonctions de part et d'autre de la rue Gustave Courbet et affichage sur la rue de la Novie. Intégration de l'opération cœur de quartier.
Intégration à la trame d'ensemble : parc + mail piéton, « efficacité » du maillage viaire	Disparité dans le séquençage du mail planté : l'Est du mail est mieux traité et plus animé que l'Ouest. Effet de coupure par la noue.	Disparité dans le séquençage du mail planté : l'Est du mail semble plus animé que l'Ouest. Effet de coupure par la noue.	Rythme et séquençage du mail planté entre espaces extérieurs qui se complètent dans leurs fonctions, et bâtis. Meilleur affichage du parc du vallon sur la rue Gustave Courbet.
Rapport aux fonctions et polarités du quartier existantes (équipements, services, ...)	Le PMU du centre commercial est coupé de sa relation avec l'espace public créée en remplacement de la place Godard : quelle animation de cet espace (1 sur le schéma) ? Quelle continuité entre l'animation autour de l'opération cœur de projet et les abords du centre commercial ?	Quelle animation de l'espace qui remplace la place Godard (1 sur le schéma) ? Le déplacement du centre commercial risque d'être préjudiciable à la concentration des animations autour du mail planté.	La polarité d'entrée de quartier existante est renforcée par une programmation mixte, entre échelle intercommunale côté rue de la Novie, et échelle de quartier côté actuelle place Godard (espace 1 sur le schéma).
Mutabilité/ évolutivité du parti pris urbain, architectural, paysager	Permet d'envisager à plus long terme, pour reconfigurer le centre commercial sur site et l'espace 2 (une variante de l'hypothèse 3)	Permet la mutation des espaces 2 et 3, mais altère irréversiblement la concentration des fonctions sur l'entrée de quartier.	Permet une intervention phasée dans le temps (opérations tiroirs) et la mutation de l'espace 1 à long terme.

5. Comparaison des hypothèses

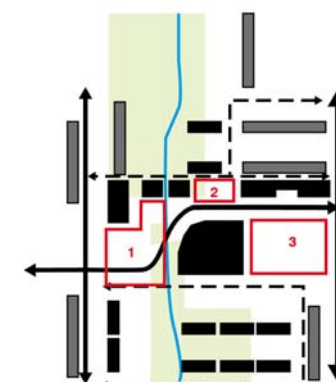
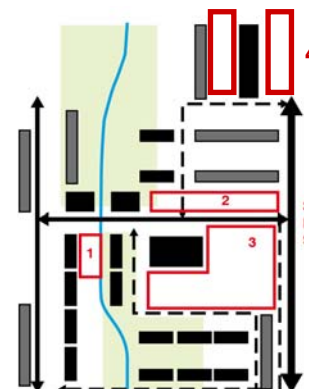
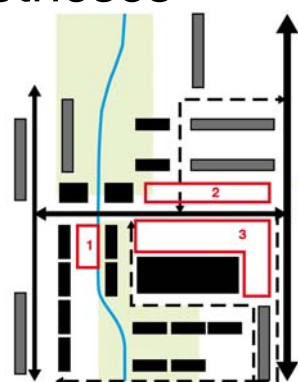
Stratégie commerciale



Critères/ enjeux	Hypothèse 1 : réhabilitation « homéopathique » du centre commercial et opération cœur de projet	Hypothèse 2 : déplacement du centre commercial (à long terme) et opération cœur de quartier (à court terme)	Hypothèse 3 : restructuration du centre commercial sur site et confortement d'un cœur de quartier (à court et long terme)
Visibilité/ Captage des flux voiture de la rue de la Novie	Possibilité de capter une partie des flux de la Novie avec la réhabilitation du centre commercial et un nouvel affichage	Visibilité maximale	Possibilité de capter une partie des flux de la Novie et de fidéliser une population de quartier = mise en scène de l'appareil commercial.
Offre en stationnement	suffisante	suffisante	suffisante
Adaptation de l'offre commerciale au contexte (social, zone de chalandise, ...)	Evolution de l'offre à prévoir pour être en adéquation avec la demande (cf. chiffres d'affaires faibles, loyers impayés, etc.)	Evolution de l'offre à prévoir pour être en adéquation avec la demande (cf. chiffres d'affaires faibles, loyers impayés, etc.)	Evolution de l'offre à prévoir pour être en adéquation avec la demande (cf. chiffres d'affaires faibles, loyers impayés, etc.)
Evolutivité commerciale à moyen/ long terme	Risque de paupérisation de l'appareil commercial lié à la « dispersion » de l'offre	Risque de voir évoluer le nombre de services au dépend du commerce de proximité ou de quartier avec un positionnement exclusif sur les flux	Création d'un espace de vie avec une offre commerciale concentrée Mais fragilité de l'appareil commerciale à cause de zone de chalandise restreinte.
Accessibilité piétonnes (rayon 300m et proximité des cheminements structurants)	Bonne accessibilité en voiture et mode doux avec une connexion sur la rue de la Novie et la promenade.	Bonne accessibilité piétonne mais déconnexion par rapport au cœur du quartier	Bonne accessibilité en voiture et mode doux avec une connexion sur la rue de la Novie et la promenade.

5. Comparaison des hypothèses

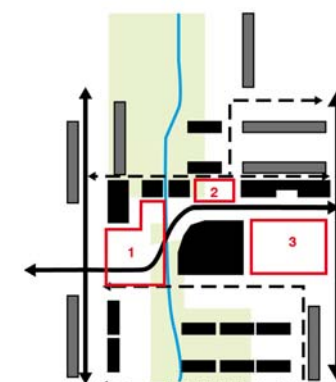
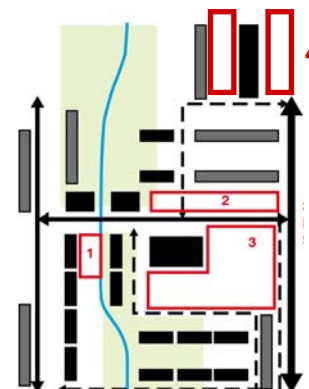
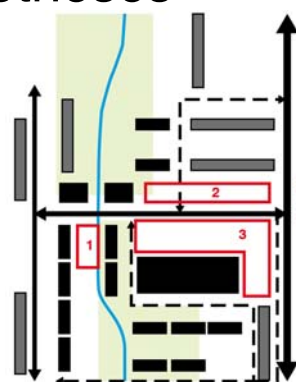
Richesse d'usage



Critères/ enjeux	Hypothèse 1 : réhabilitation « homéopathique » du centre commercial et opération cœur de projet	Hypothèse 2 : déplacement du centre commercial (à long terme) et opération cœur de quartier (à court terme)	Hypothèse 3 : restructuration du centre commercial sur site et confortement d'un cœur de quartier (à court et long terme)
Animation de proximité du cœur de quartier	L'espace 1, sur l'actuelle place Godard n'est plus en relation directe avec le PMU. Elle semble déconnectée du centre commerciale et éloignée des RDC de l'opération cœur de quartier. Comment est animé cet espace ? Cet espace apparaît d'avantage comme un espace collectif pour les habitations limitrophes.	L'espace 1, sur l'actuelle place Godard n'est plus en relation directe avec le PMU ou centre commercial. Elle semble déconnectée du centre commerciale et éloignée des RDC de l'opération cœur de quartier. Comment est animé cet espace ? Cet espace apparaît d'avantage comme un espace collectif pour les habitations limitrophes.	L'espace 1, sur l'actuelle place Godard renforce les usages locaux actuels, et permet une mise en relation généreuse entre le centre commercial et l'opération cœur de quartier. L'espace 2 est un espace de transition, entre le parc et la rue Gustave Courbet d'une part, et entre l'espace 1 et 3 d'autre part.
Attractivité populations extérieures au quartier	Les populations extérieurs au quartier (hors actifs travaillant dans les équipements et gestionnaires) ne saisissent pas le changement d'image du quartier puisqu'aucune interventions lourdes ne sont effectuées sur le centre commercial et ses abords.	Les population extérieures (hors actifs travaillant dans les équipements et gestionnaires) ne rentrent plus dans le quartier car s'arrêtent directement au centre commercial le long de la rue de la Novie. La rue Gustave Courbet et les espaces publics l'entourant ont uniquement une vocation d'espaces de proximité.	Changement d'image de l'entrée de quartier à court et long terme, redynamisant l'attractivité commerciale du secteur et enrichissant la fréquentation des espaces publics. La restructuration du stationnement et parvis du centre commercial (espace 3) est directement visible depuis les flux voiture, renforçant la sensation d'accessibilité.

5. Comparaison des hypothèses

Opérationnalité et enjeux de sureté

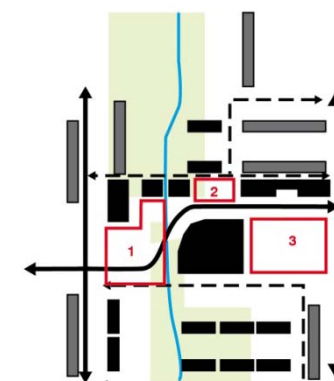
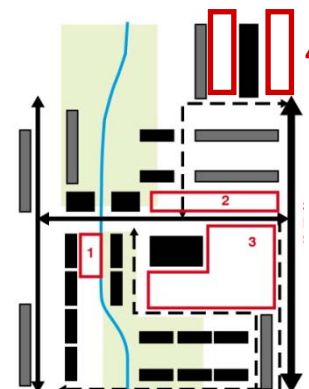
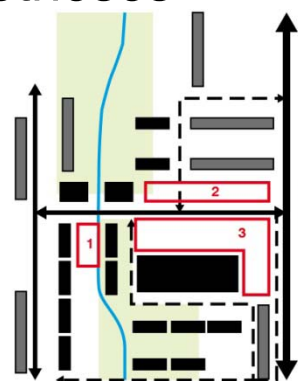


Critères/ enjeux	Hypothèse 1 : réhabilitation « homéopathique » du centre commercial et opération cœur de projet	Hypothèse 2 : déplacement du centre commercial (à long terme) et opération cœur de quartier (à court terme)	Hypothèse 3 : restructuration du centre commercial sur site et confortement d'un cœur de quartier (à court et long terme)
Coûts d'investissements	Proposition la moins onéreuse.	Proposition onéreuse et plus complexe (reconstruction du centre commercial et d'un équipement sur deux sites différents, avec deux opérateurs). Foncier du futur centre commercial ?	Coût important de la requalification de la rue Gustave Courbet et de ses abords. Les opérations mixtes commerces+logements permettent de trouver plus facilement un opérateur potentiel à court et long terme.
Coûts de gestion futur (entretien, nettoyage, ...)	La surface des espaces publics est importante. La gestion d'espace vieillissant (espace 2 et 3 non requalifiés) est souvent plus délicate.	La surface des espaces publics est très importante, et dispersée sur 2 sites non contigus.	Les espaces publics minéraux structurants sont plus faciles à entretenir, concentrés et contigus autour de l'entrée de quartier.
Desserte	Desserte optimisée depuis la rue Gustave Courbet, suppression des impasses, mais création de voies de dessertes labyrinthiques.	Desserte optimisée depuis la rue Gustave Courbet, suppression des impasses, mais création de voies de dessertes labyrinthiques.	Desserte optimisée débouchant sur la rue Victor Hugo et la rue de la Novie. Permet de varier les accès possibles au cœur de quartier.
Effet « porte » et « forteresse contrôlable »	L'effet porte n'est plus présent, mais la gestion de l'arrière du centre commercial paraît difficile, à l'interface avec des logements.	Risque de déplacement des problèmes liés au centre commercial actuel et à la barre 10 sur le futur centre commercial et ses arrières.	L'articulation entre les bâtiments autour de l'espace 3 devra faire l'objet d'un traitement minutieux.
Régulation par une pratique intergénérationnelle des espaces, et par une mixité des programmes (animation des espaces et intensité / rythme des cheminements et parcours)		La gestion de l'arrière du centre commercial (espace 4), en vis-à-vis avec des logements existants, en impasse paraît très difficile. Faible mixité d'usages et difficile continuité d'animation du mail planté.	Régulation possible par le rythme du mail planté, la variété d'usages possibles sur les différents espaces, et la mixité de fonctions mises en place.

5. Comparaison des hypothèses

Synthèse

- + : répond à l'enjeu
 = : neutre
 - : ne répond pas à l'enjeu



Critères/ enjeux	Hypothèse 1 : réhabilitation « homéopathique » du centre commercial et opération cœur de projet	Hypothèse 2 : déplacement du centre commercial (à long terme) et opération cœur de quartier (à court terme)	Hypothèse 3 : restructuration du centre commercial sur site et confortement d'un cœur de quartier (à court et long terme)
Insertion urbaine	=	-	+
Stratégie commerciale	-	-	=
Richesse d'usages	=	-	+
Opérationnalité	+	=	=
Enjeux de sûreté	=	-	+



INterland
architecture urbanisme paysage
LYON | PARIS | BRUXELLES | BARCELONA

CONTACT :

INterland

8 impasse Druinot, 75012 PARIS, F

Tel : + 33 (0) 143 076 475

s.gaucher@interland.info