ANALYSE FONCTIONNELLE ET ENJEUX - *SITE BEAULIEU*

FÉVRIER 2025

Communauté d'Agglomération de La Rochelle

CONTEXTE GÉNÉRAL

1/ LE SITE : UNE SITUATION D'INTERFACE URBAINE ET FONCTIONNELLE À VALORISER

2/ PROGRAMME : EXPLORER LES POTENTIELS DU FONCIER

3/ ESQUISSE DE SCÉNARIOS

DES INVARIANTS ; un cadre d'aménagements pour un projet
DES ORGANISATIONS SPATIALES & COMPLÉMENTARITÉS POSSIBLES
INSPIRATIONS / MONTAGES

CONTEXTE GÉNÉRAL

UNE SITUATION URBAINE DE TRANSITION

Un site inscrit dans un ensemble commercial «périphérique» en évolution

Le parc commercial de Beaulieu connait des dynamiques de mutation à la fois :
- de ses **cellules commerciales**, dont certaines, s'inscrivent dans des logiques de renouvellement ; liées au vieillissement de leur offre/image et qu'il s'agit de rénover, changent d'activités/d'enseignes pour répondre à de nouvelles cibles de consommateurs, suivent les nouvelles tendances de consommation moins matérielles et attirent de nouveaux usagers en quête d'expériences quotidiennes (activités de loisirs, partage de contenus/ressources, déambulation).
- dans **l'aménagement de ses espaces publics** pour lesquels une requalification a été engagée visant un meilleur cadre de vie commercial ; en intégrant des logiques de tissus urbains résidentiels (mobiliers, prise en compte des mobilités actives, paysagements, préservation d'espaces «naturels»..)

Des enjeux génériques aux zones commerciales et spécifiques à la zone

OPTIMISER - Un enjeu de rationalisation de la consommation foncière ; adaptée aux besoins des enseignes et ajustée aux potentiels d'évolutivité du marché de l'offre et de la demande. Concentrer l'activité du commerce sur des espaces plus limités
COHABITER - Interroger des assemblages possibles d'activités aux vocations distinctes et favoriser la mixité d'usages en tant que facteur d'attractivité : expériences loisirs, économie sociale et solidaire, ateliers vitrines recyclages de matériaux
CIRCULER - Une poursuite de la gestion des flux tout modes, et l'accessibilité du site
AMÉNAGER - Un traitement des transitions, qualification des abords /renaturation et intégration d'équipements complémentaires
SÉCURISER - La cohabitation d'usagers consommateurs et de fonctions supports (trafic logistique/stockage) qui nécessite une vigilance accrue pour permettre un maintien des activités moins qualitatives en place tout en générant de l'attractivité des espaces à destination commerciale.

1/ LE SITE : UNE SITUATION D'INTERFACE URBAINE ET FONCTIONNELLE À VALORISER

Des continuités d'espaces «socles» à consolider : des délaissés/friches et réseau d'espaces publics

Une zone d'activité commerciale ponctuée de **délaissés**
> **des potentiels à aménager**

Une armature d'**espaces publics aménagés** fragmentés
> une **continuité d'espaces de flux** tous modes **à assurer**.

Des typologies d'espaces et contraintes avec lesquelles composer

Un parc commercial proche de secteurs résidentiels mais une mise à distance liée à **des ruptures par les infrastructures** routières (rocade) et des logiques fonctionnelles accentuées par ce cloisonnement.

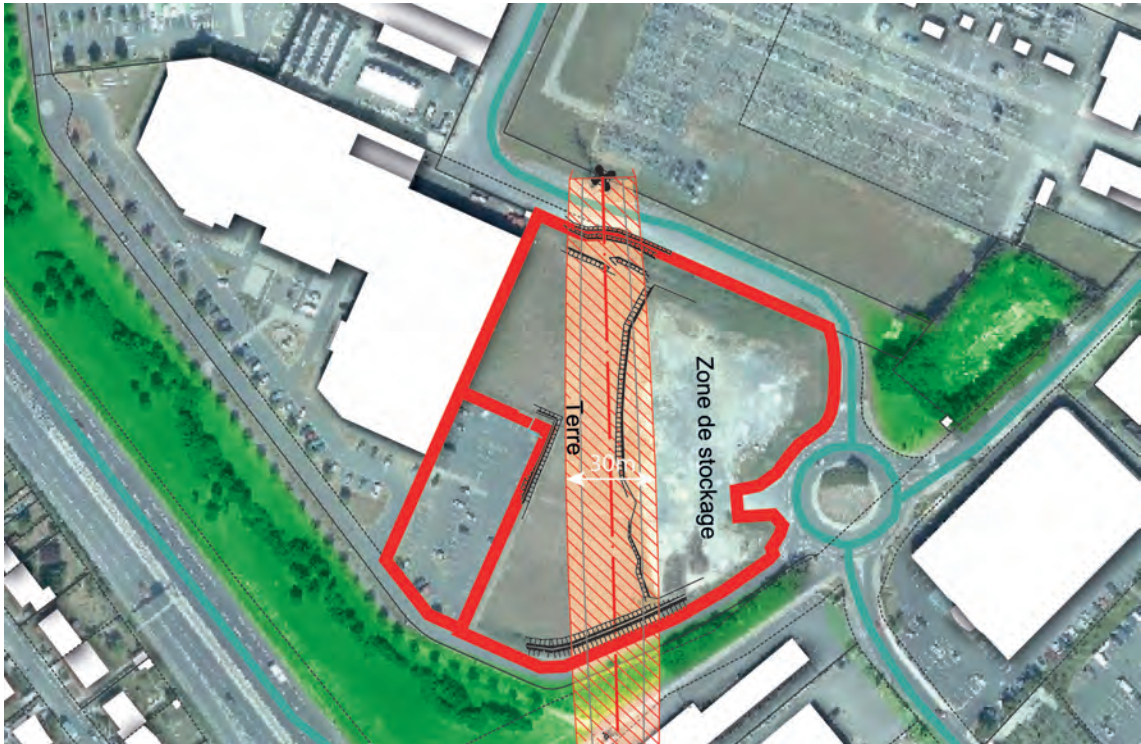
Un terrain avec des remblais qui pourraient contenir **des sols pollués**.

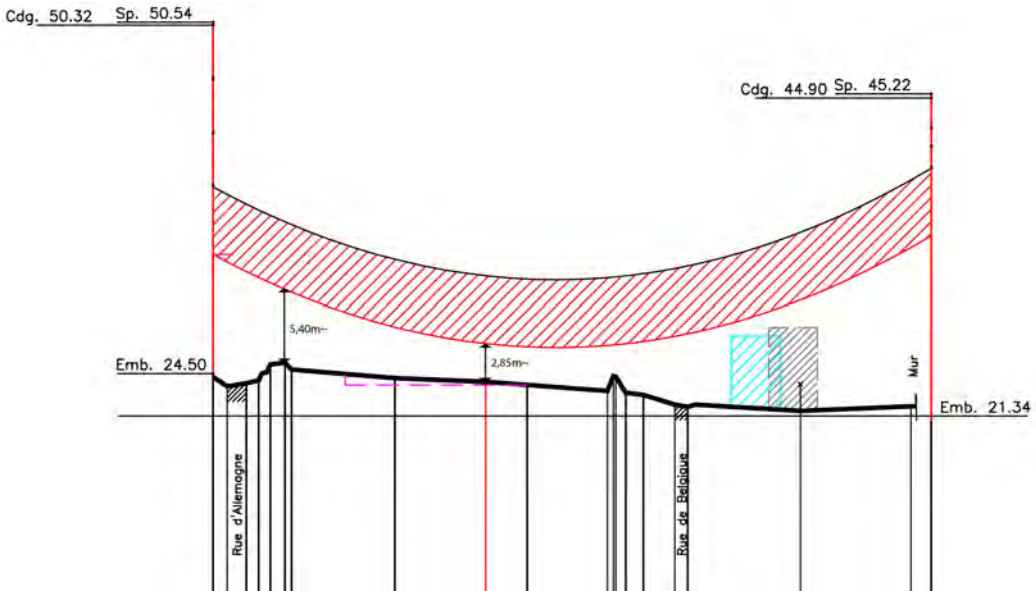
La **présence de lignes HT** qui contraignent la constructibilité du site et notamment sur la parcelle ZH1199,et des nuisances induites qu'il s'agit de prendre en considération (exposition des publics et employés).

> Ligne HTB 63000volt :

- faisceau de recul des constructions de 30m au plus large

- hauteur minimale sous ligne 2,85m





Des atouts fonctionnels

Une **bonne accessibilité tout modes** (pistes cyclables desservant le parc commercial) et une offre en TC mais peu d'arrêts à proximité du site.

Des **espaces de stationnement aménagés et bien appropriés** par les visiteurs.
A noter que la convention de mise à disposition de la parcelle ZH1200 à Cultura comprenant 100 places de stationnement complémentaires est aujourd'hui caduque.
Capacité suffisante pour absorber de nouveaux usagers? Mutualisation possible ?

DES ORIENTATIONS DE PROJET À GRANDE ÉCHELLE

> Des aménagements favorisant les co-bénéfices entre usages et valorisation des espaces
> La poursuite d'aménagements de qualité et des jonctions/ coutures urbaines à opérer :
- paysagement, micro-aménagements/équipements (mobiliers, jeux)
  - sécuriser les flux,
  - faciliter les cheminements (mobilités actives),
  - harmoniser les espaces publics

> Le développement de programmes compatibles avec les contraintes/nuisances : dévoyer les lignes HT? Considérer la parcelle ZH comme en partie constructible? Quid de la reconstitution de l'offre
> Des besoins à satisfaire en plus? Enquête usagers/retours des enseignes?
> Un jalonnement/signalétique à mettre en place?

Un site tête de proue d'un ensemble économique/commercial à valoriser

COMPOSITION

Dimensions/exposition

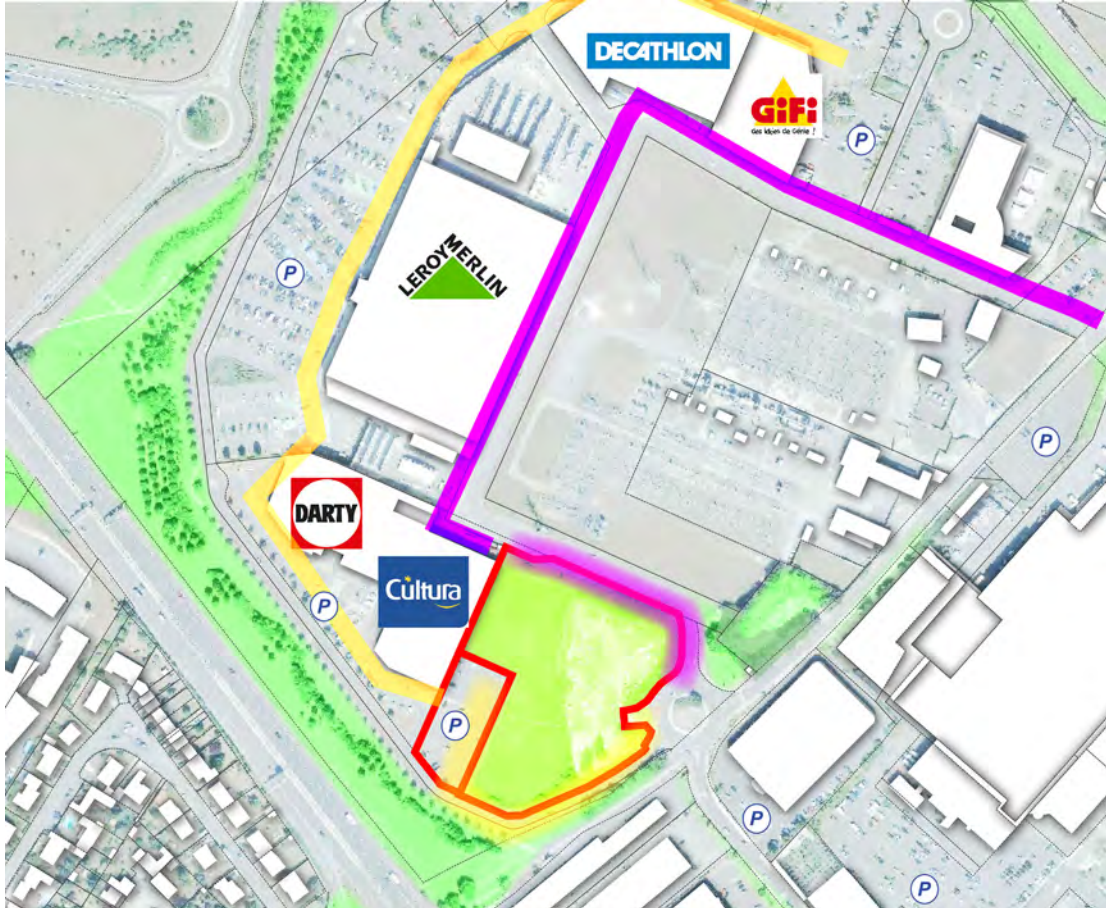
• 12395 m² de surfaces disponible (ZH1199) + 2275 m² (ZH1200) exploités en stationnement

• une *parcelle largement ouverte sur 3 faces/axes et 2 «vocations»* : effet vitrines commerciales « apaisée/qualitative » à l'ouest et «arrières» d' entrepôts-stockage/logistiques au nord.

Constructibilité

PLUi : hauteur 12m

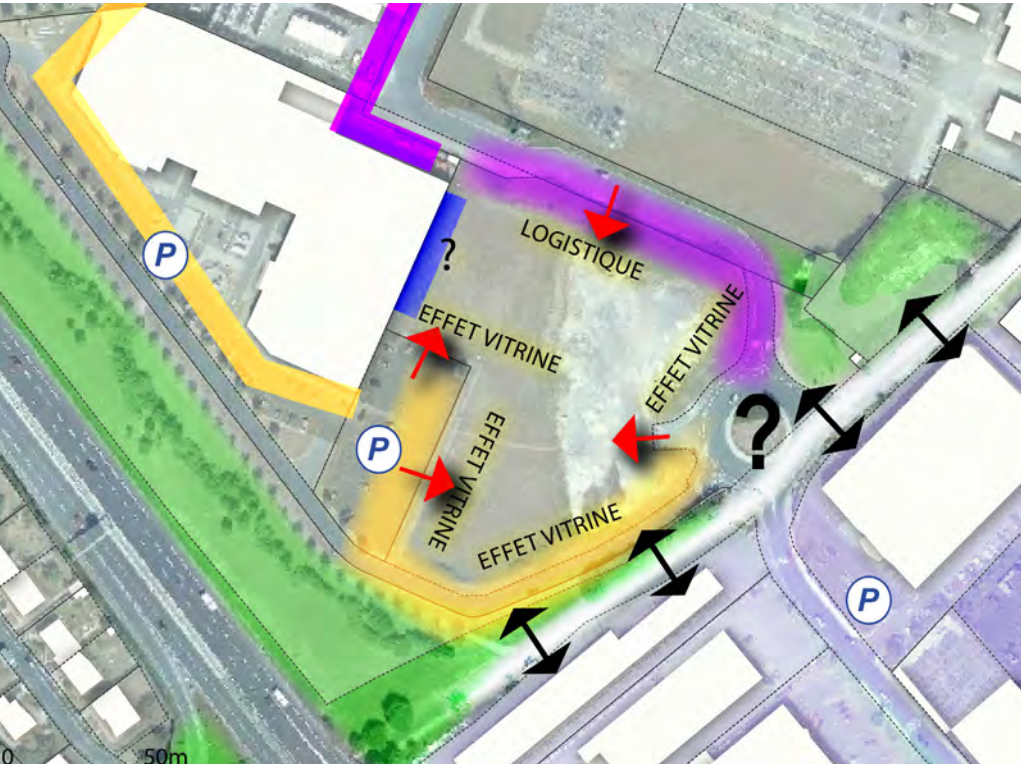
Si opération d'ensemble moins de contraintes d'aménagement (bail à construction)



effet vitrine

arrières (accès restreints à la desserte logistique)

TC



Plusieurs accès possibles

• logiques de transit-logistiques au nord

• logiques commerciales au sud

Les parcelles attenantes et composition d'ensemble

• *Logiques actuelles et développement* : des enseignes en place qui manifesteraient des besoins d'expansion en plus?

• Une interface *entre les secteurs Beaulieu Ouest et Sud à construire* > requalification des espaces publics, traversées piétonnes et cycles, accès à la parcelle, interface/accroche avec les enseignes de Beaulieu Sud plus vieillissantes.

2/ PROGRAMME : EXPLORER LES POTENTIELS DU FONCIER

Des attentes et besoins exprimés pour le secteur

- **Des souhaits exprimés d'intégrer une offre de loisirs en zone nord de l'agglomération :**

- des communes favorables au déploiement d'activités récréatives et à vocation sportives, répondant aux besoins de loisirs des résidents du territoire
- des investisseurs/porteurs de projet potentiels qui se sont déjà manifestés

- **Un développement qui ne s'orienterait pas vers des commerces traditionnels?**

- **La recherche d'une cohérence d'ensemble et une vigilance au morcellement du foncier**

- **Une offre complémentaire aux activités en place et aux besoins des acteurs du territoire à envisager?**

Enjeux

- **Compatibilités/cohabitations programmatiques et d'usagers**
- **Des logiques de flux à intégrer : la sécurité des lieux, impact sur l'offre de stationnement?**

> *Croisements thématiques* : loisirs *VS* recyclages (2nd main), loisirs *VS* valorisations ressources (matériaux/réemploi) ?

> *Croisements fonctionnels* : flux d'usagers *VS* flux logistiques, fréquentations ponctuelles (exceptionnel) et fréquentations quotidiennes (intensités/temporalités)

- **La réversibilité du site?**

Dispositions favorables du site

> SURFACES disponibles,

> FLUX offrant visibilité aux activités proposées

> PLACES DE STATIONNEMENT & ACCESSIBILITÉ aisées

Condition de réussite

> UN PROJET D'ENSEMBLE à construire,

> UN ARCHITECTE COORDINATEUR pour garantir la qualité du projet

> FAIRE PORTER UN PROJET par un opérateur/investisseur qui sait marier les dynamiques/valoriser les potentiels des lieux

> BESOINS EN + ?

Restauration?

Aménagements extérieurs?

Services

Jeux d'enfants?

Parking en superstructure?

Envisager des pistes de programmes / SITE

LOISIR/SPORT/RÉCRÉATIF
> Complexe multisports /espace séminaire
Besoins : 3000-3500 m²
Programme : badmington, padel, squash, salles séminaires, simulateur golf, bar/snacking...
150-200 usagers
Intérieur/extérieur
7/7j

> Parc de loisirs
Besoins : 5000 m²
Programme : offre diverstissement, activités récréatives (jeux d'arcade, laser game, réalité virtuelle, trampoline parc, jeux enfants, bowling,..) restauration)
Intérieur/extérieur
7/7j

ECONOMIE CIRCULAIRE
> Recyclerie
Besoins : 1400m²
Programme : valorisation d'objets
6/7j

> Réemploi / valorisation matériaux
Besoins : 1800m²
Programme : vente matériaux, exposition, ateliers fabrication/conception, formation, R&D
Stockage
6/7j

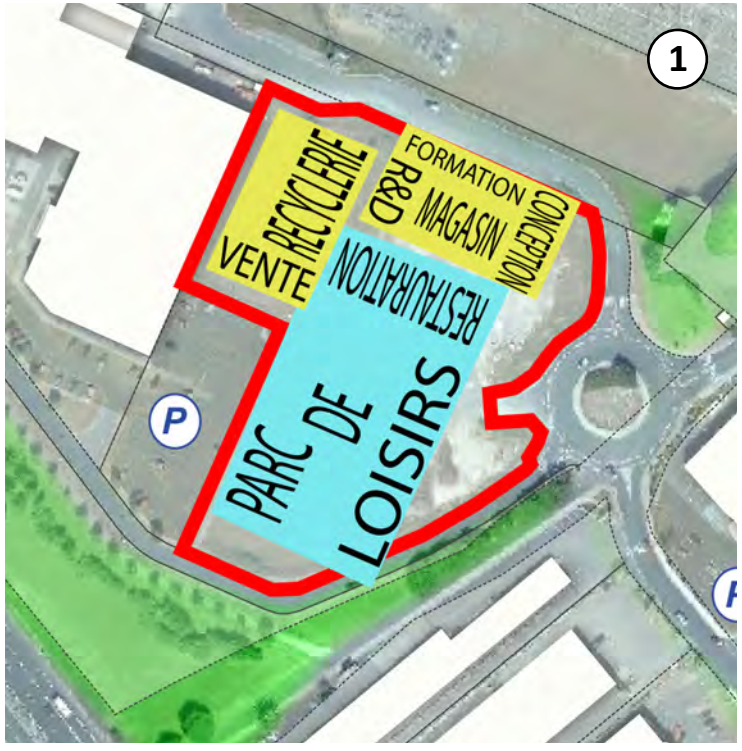
COMMERCES/2nd MAIN
> Ateliers créatifs/formation
Besoins : 1500m²
Programme : partage, apprentissage

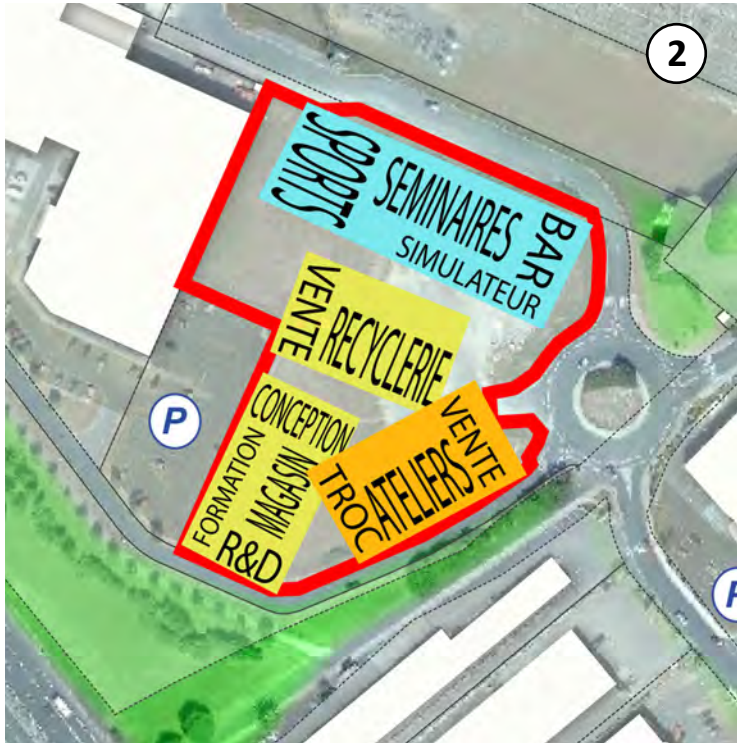
> Vitrines éphémères
Besoins : ? m² (variable)
Programme : offre vente ponctuelle, activité saisonnière, modulables

Exemples d'implantation/occupation spatiale de ces programmes :

1. Parc de loisirs 5000m² +
   Espace recyclerie 1400 m² +
   Activité réemploi 1800 m²
   Besoin de 130 places de stationnement (2900 m²~)

2. Complexe multisports 3500m² +
   Espace recyclerie 1400 m² +
   Activité réemploi 1800 m²+
   Vitrine Ephémère 1500 m²





3/ ESQUISSE DE SCÉNARIOS

DES INVARIANTS ; un cadre d'aménagements pour un projet

La recherche d'un ÉQUILIBRE via des scénarii de projet

La nécessité de trouver un juste équilibre dans le programme d'ensemble garantissant **l'animation de la zone, la gestion des flux des usagers et une viabilité économiques des activités** qui y prendront place.

Un SOCLE d'aménagements pour les projets :

- **valorisation des abords et sous les espaces contraints (ligne HT)**: jalonnement, accessibilité, paysagement
- **mutualisation des espaces de stationnements et reconstitution partielle de l'offre réduite liée à la parcelle ZH 1200 adossée à Cultura (40 places en moins environ?) > définir le besoin d'un parking superstructure?**
- **accessibilité** : sur 2 cotés au moins,
- **perméabilités piétonnes**

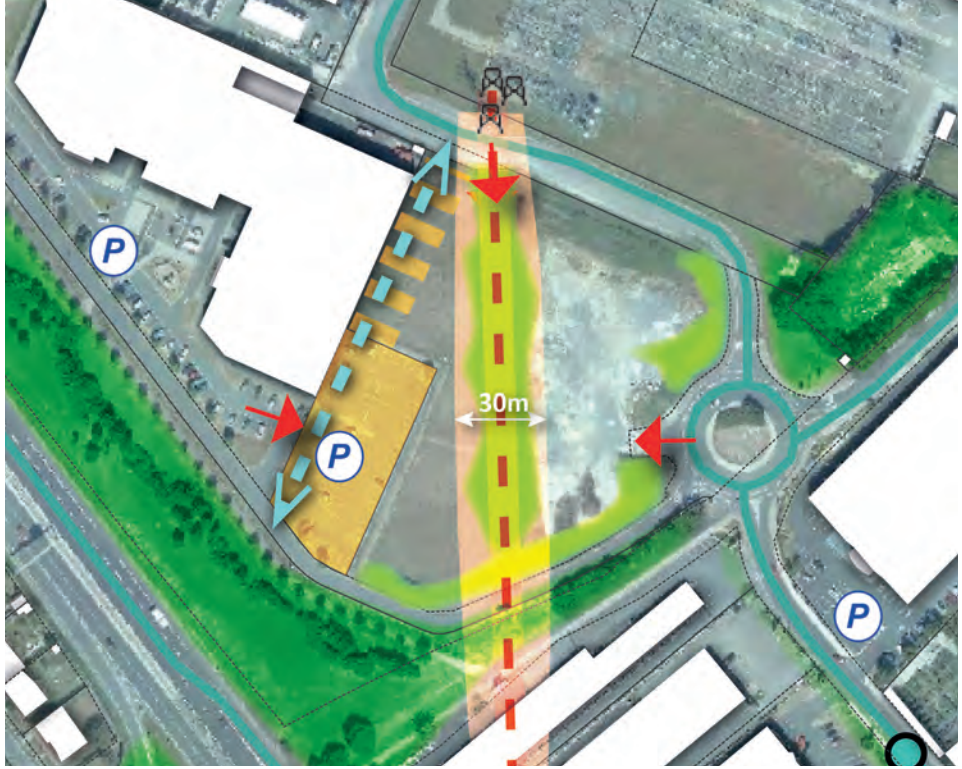
Des IMBRICATIONS DE PROGRAMMES favorables à l'optimisation du site

MULTIFONCTIONNALITÉ du site

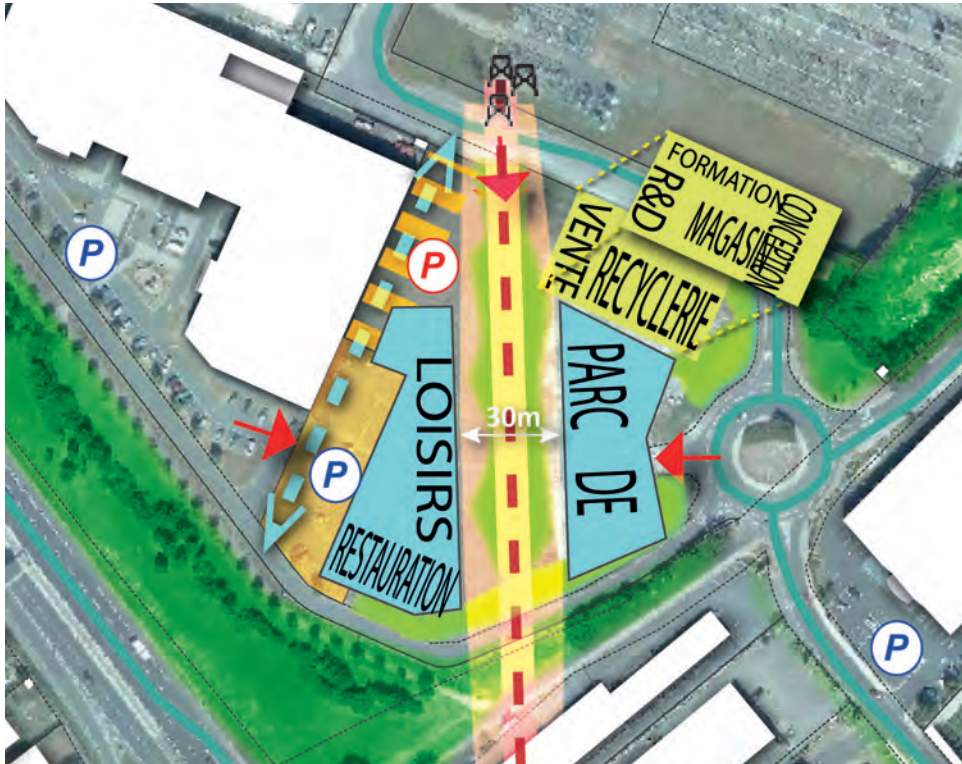
- Des **superpositions spatiales** possibles et souhaitables,
- L'intégration de **programmes complémentaires**, pour certains moins rentables, mais présentant un intérêt pour le territoire (ESS, économies de ressources, nouvelles pratiques dans la construction) : accueil de vocations recyclerie/ateliers, espaces de vente éphémères, valorisation de matériaux.

INTENSIFICATION fonctionnelle

- Un **site «vivants»** 7j/7, et donc plus attractif
- **Diverses temporalités** de fréquentation des espaces permettant une mutualisation des espaces de stationnement



Perméabilité piétonne Accès Valorisation des abords



DES ORGANISATIONS SPATIALES & COMPLÉMENTARITÉS POSSIBLES

Un PROGRAMME DIVERSIFIÉ ET HYBRIDE reposant sur des activités PHARE et des activités SATELLITE

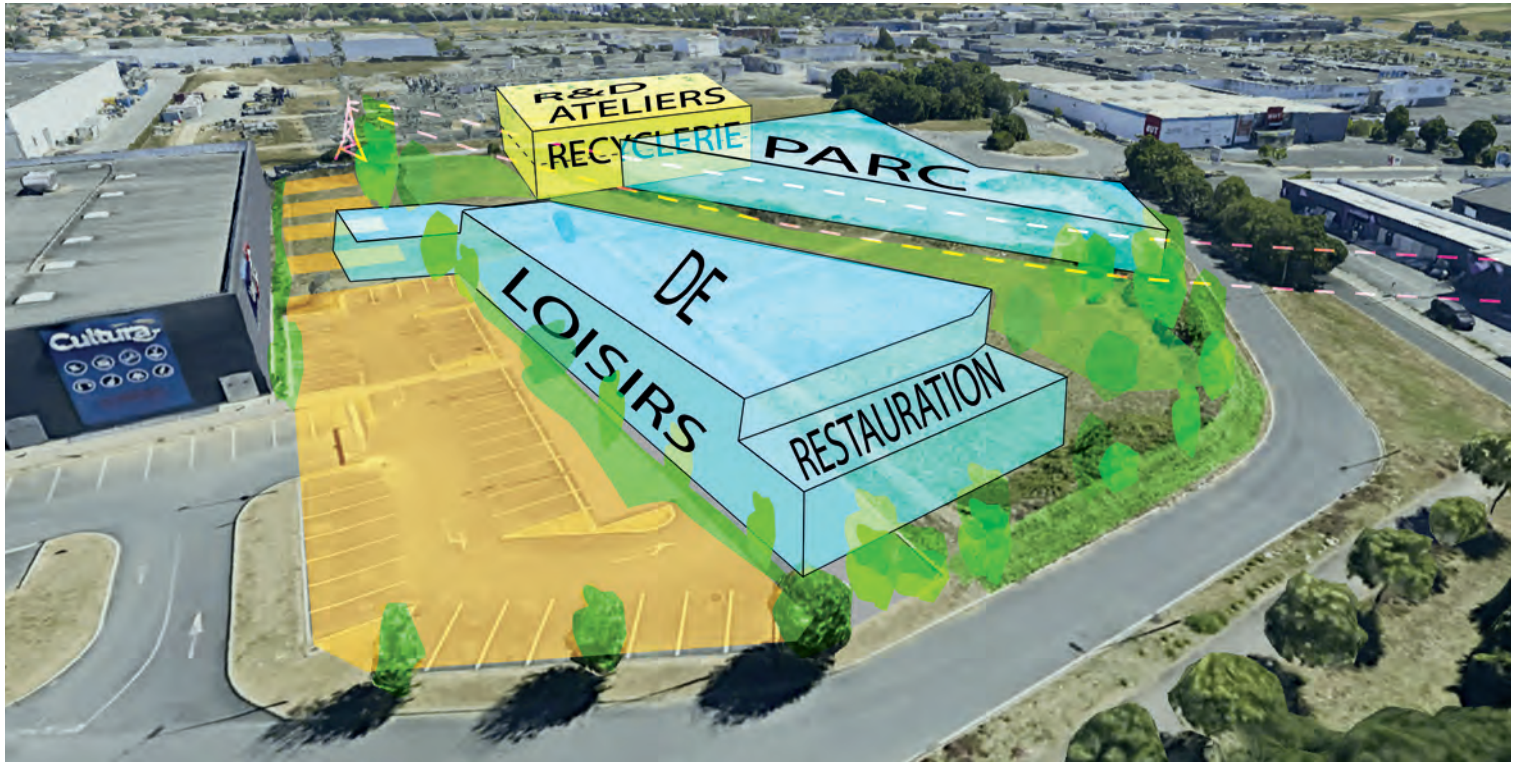
Une spécialisation du secteur vers des logiques de consommation orientées vers l'univers des loisirs et des offres basées sur des expériences physiques des visiteurs.
Une locomotive programmatique (rayonnement et attractivité, lieu de destination ponctuel et du quotidien) reposant sur des espaces récréatifs/ludiques et/ou des possibilités de pratiques sportives

+

Des programmations «plus engagées» qui doivent trouver un équilibre économique
> Implantation d'activités d'artisanat/bâtiment, de l'apprentissage/partage d'expérience, de l'économie sociale et solidaire
> Un écosystème lié à l'univers de la seconde main, du recyclage d'objets et de valorisation de matériaux parrainé par les grandes locomotives voisines (Leroy Merlin/Darty/Decathlon)

EFFET LEVIER
LOCOMOTIVE PROGRAMMATIQUE

PROGRAMMATIONS ENTRAÎNÉES



espaces dédiés aux pratiques ludiques, sportives,

espaces dédiés aux apprentissages (cours/ateliers créatifs, pratiques artisanales, bricolages...)

Condition de réussite

- S'adosser sur les enseignes nationales pour développer et stabiliser ces programmes sur le long court.

- Le portage opérationnel et une gestion par un opérateur immobilier spécialisé et garantissant bonne gestion et qualité des espaces

ORTALISSA (projet privé)

Co promotion
[E]PURE - 17 allée Turing - 63170 AUBIERE
FONCIMMO - 17 boulevard Côte Blatin - 63000 CLERMONT-FERRAND
LEUNAMME IMMOBILIER - 42 rue Léon Gambetta - 33140 VILLENAVE D'ORNON
LW INVEST - 45 rue Léon Gambetta - 33140 VILLENAVE D'ORNON

Lieu dédié aux loisirs, au sport et à la restauration
Accueil du public de 8h00 à 2h00 du matin 7j/7, 365 jours par an

PROGRAMME

- **La place des Loisirs :** espace arboré de plus de 2000m2 accueil concerts, marchés, démonstrations sportives. Les habitants du quartier pourraient s'investir dans l'animation du lieu.
- **La faille** : entre le parking de 150 places et les locaux commerciaux, la «Faille» accueillera des manifestations saisonnières.
- **1200m2 de restauration** (3 restaurants)

- ***8000M2 de loisirs et 1500m2 de FITNESS (On Air)***

Speed park
Karting : Un tracé sinueux de 220 ml
Bowling : 20 pistes
Laser-Game : un labyrinthe de 300 m2
5 salles de quiz/ karaoke
Réalité Virtuelle : Un espace de réalité virtuelle de 65 m2
Billard : 10 Tables de billard pool anglais
Arcade : 300 m2 offrant une large gamme de jeux parmi lesquels les paniers de Basket Legendary Striker, des tables de Air Hockey...
Fort Boyard Aventures > jeux immersifs

Offre sportive (UCPA Sport Station)

14000m² : Espaces escalade, fitness, golf, terrains de squash et de padel, et même un univers espace game. Restaurant + bar

Complexe sportif Manosque

3500 m²
5 terrains de foot
4 terrains de Padel
1 restaurant
salles de séminaires

Circuit court - recyclerie (Lyon)

Une recyclerie urbaine : centre de récupération et de revente d'objets à prix modiques pour donner une seconde vie aux objets, aux vêtements.
Un restaurant
Un bar
Un espace de co-working

> Autre modèle équivalent (ressourcerie exclusivement)

Réemploi : Refair, La Base du réemploi

1500 m² + réseau d'espaces de stockage de matériaux, un showroom, des ateliers de ré-usinage et de petit reconditionnement+ espace pédagogiques