

FICHE-SYNTHESE

Etude programmatique commerciale – SEGAT/Objectif Ville Projet de l'îlot Triangle

Au cours du 2^{ème} trimestre de l'année 2023, une étude programmatique commerciale a été menée afin d'asseoir une stratégie d'implantation à l'échelle du centre-ville requalifié au travers du projet de l'îlot Triangle avec des volumes et des concepts pertinents et adaptés.

Compte tenu de la localisation du site à moins de 100m de la gare et en entrée de ville, le site est une cible pour l'installation privilégiée de commerces et de services (2500 m² au total dans l'OAP). Aussi, l'îlot Triangle reconfiguré constitue un point d'étape du parcours chaland depuis la gare vers le centre-ville et au travers de la place publique, et que la vocation programmatique future des cellules qui seront directement accessible depuis la gare est stratégique.

En outre, cette étude a tenu compte de la nécessité de relocaliser le site actuel de BNP Paribas au sein du site, dans le cadre de négociations engagées avec l'EPFIF. L'idée était également de disposer d'une vision analytique et réaliste sur le plan local en amont de la consultation qui sera engagée auprès des opérateurs, dont le volet commercial est une composante du projet.

Les conclusions ont confirmé au regard de l'analyse du marché et du contexte concurrentiel environnant, le potentiel marchand de la commune et du projet, soit :

- Une armature commerciale confortable : 107 cellules à l'échelle de la commune dont 59 au sein du centre-ville, soit 45% de l'offre commerciale et un ratio commerce par habitant dépassant les moyennes (1 pour 81 à Beauchamp contre 1 pour 120/150 pour une ville de moins de 10 000 habitants)
- Une sur-représentation des activités servicielles (29%) et liées à l'hygiène-santé-beauté (19%) et a contrario une répartition de l'offre alimentaire et de restauration insatisfaisante (respectivement 12%) et une offre quasi-absente pour ce qui relève du loisirs/culture et du médical (5%)
- Une évocation commerciale importante dans le domaine de l'alimentaire compte tenu de la proximité de pôles d'attractions accessibles à près de 10 minutes en voiture (Patte d'Oie d'Herblay-sur-Seine, Taverny etc.)
- Un potentiel de captation de public actif important du fait de l'existence de zones d'activités à Beauchamp (et Taverny aux Châtaigniers) soit environ 6 000 actifs, sans comptabiliser ceux émanant de la gare, accessible à moins de 100m à pied de l'îlot
- Des parts de marché théorique d'environ 1,132 millions d'euros susceptibles d'être dépensées
- Un potentiel de développement commercial estimé entre 600 à 850 m², complété par des activités économiques et médicales, réparti entre les grandes vocations suivantes ; alimentaire (1 ou 2 cellules), fromagerie/caviste/bar, restauration, fleuriste, librairie/café ou concept loisirs, services complémentaires de proximité
- L'analyse fonctionnelle des linéaires de l'îlot a permis de
 - conforter la grande commercialité de l'avenue de la gare (RD106) avec la nécessité d'installer des locomotives, dont un traitement particulier au niveau de l'angle G. Clémenceau,
 - souligner les synergies et scénographies possibles du futur axe G. Clémenceau donnant sur la place (possibilités de mises en terrasses et d'animations),
 - conclure à un potentiel de développement commercial, combiné à des activités artisanales d'art le long de l'axe G. Clémenceau propice à la flânerie et à l'animation des vitrines au fil du au parcours chaland piétonnier souhaité.



- Service
- Restauration
- Hygiène Santé Beauté
- Culture Loisirs
- Alimentaire
- Activité médicale
- Activité économique

Scénario d'aménagement commercial et servicielle n°1 : une nouvelle entrée marchande par l'avenue G. Clémenceau - SEGAT/Objectif-Ville



- Service ● Restauration ● Hygiène Santé Beauté ● Culture Loisirs
- Alimentaire ● Activité médicale ● Activité économique

Scénario d'aménagement commercial et servicielle n°2 : une avenue commerçante sur la Chaussée Jules César- SEGAT/Objectif-Ville