

 **Casino**
supermarché

Casino LA MORLETTE

NOUVEAU OUVERT NON-STOP
de 8H30 à 19H30

STOP



04

URGENCES OPÉRATIONNELLES

PRIORITÉ AUX ENJEUX COMMERCIAUX

PRIORITÉ AUX ENJEUX COMMERCIAUX

RECONSTRUIRE LE COEUR COMMERCIAL DE LA MORLETTE

La requalification du pôle de La Morlette est le levier de transformation de l'image de cette séquence marchande.

- Plusieurs enjeux à combiner pour les commerçants présents :
- Retrouver une localisation pour les commerces en place qui le souhaitent et Casino (+extension du supermarché) ;
 - Assurer une continuité d'exploitation pour Casino et un maximum de commerces;
 - Assurer la conservation du stationnement existant (100 places recensées) ainsi que des conditions d'accès motorisées suffisantes pour le Casino.

- À l'échelle du quartier :
- Passer d'un fonctionnement enclavé en isolat à un fonctionnement ouvert en pied d'immeubles : façade tramway, jeux de vis-à-vis avec la Poste, unités des façades;
 - Construire des liaisons piétonnes avec la séquence Cassagne pour constituer un seul parcours marchand;
 - Renforcer les liaisons piétonnes et visuelles avec le pôle Emeraude/la Place Mitterrand et le projet Pichet

Ces enjeux devront pour trouver leur place dans la consultation Promoteur que va lancer Mercialys.

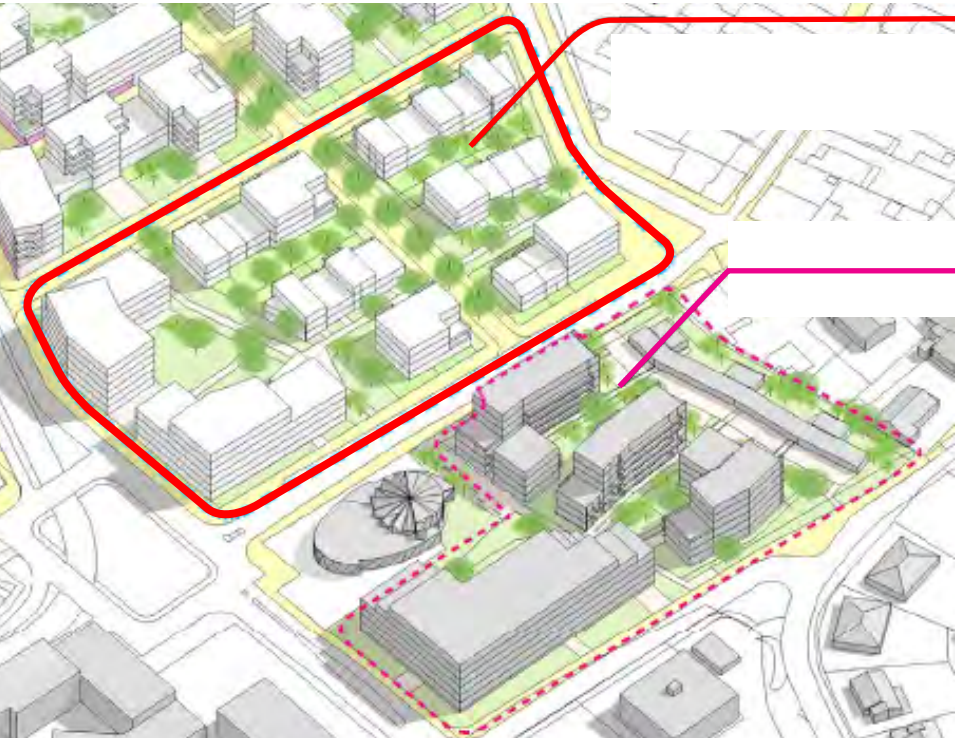


Existant. Absence de cohérence des séquences qui se tournent les dos

Autres HBS Alimentaire Restauration Services Vacant



Existant. Deux projets pour reconstruire une cohérence entre 6 séquences



Projet Pichet / Logevie - Etude de faisabilité par Leibar & Seignerin.



Projet Pichet / Logevie - 95% de locatif défiscalisé



Réflexion sur les enjeux urbains de la requalification de La Morlette - source : Bérénice

CONFORTER UN CŒUR ÉCONOMIQUE ET ASSOCIATIF PLACE MITTERRAND

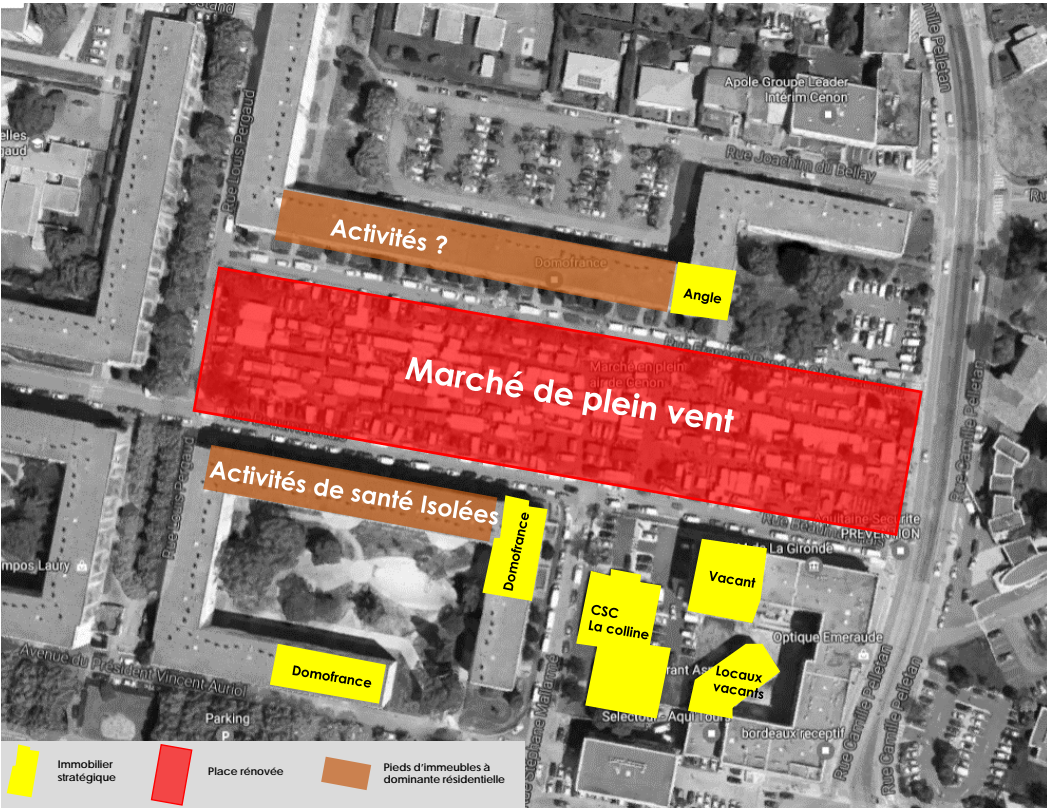
Dans le cadre de la rénovation de la place et la transformation du pôle de la Morlette, la Place Mitterrand doit conforter son rôle de cœur économique et associatif.

La Place dispose déjà de plusieurs vocations économiques, mais l'ensemble reste peu visible et attractif.

- Une petite séquence marchande au niveau du pôle Emeraude.
- Une séquence associative avec le centre culturel La Colline
- Une séquence d'activité de santé sur le linéaire Sud (médecin, kiné...)

L'immobilier qui encadre la place est peu adapté à des activités économiques (tertiaire, petit artisanat) et ne possède aucun commercialité : enclavement, déclivité, masque végétal qui cache les RDC.

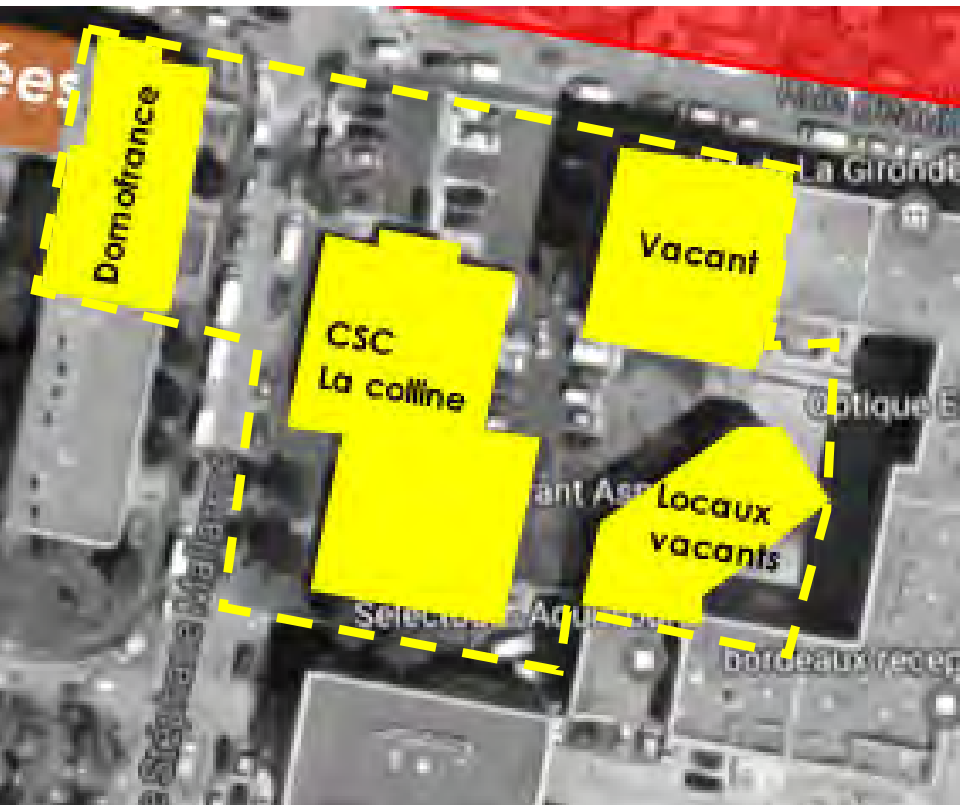
Nous avons relevé des opportunités (en jaune) sur des emplacements plus adaptés en termes de localisation et de structure du bâtiment.



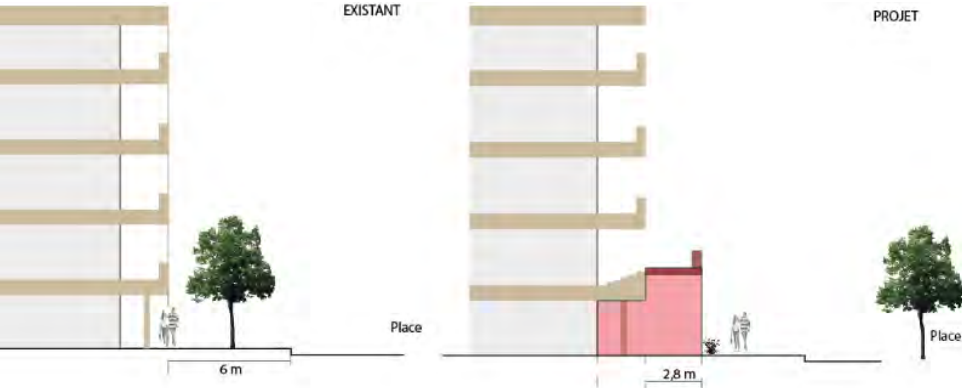
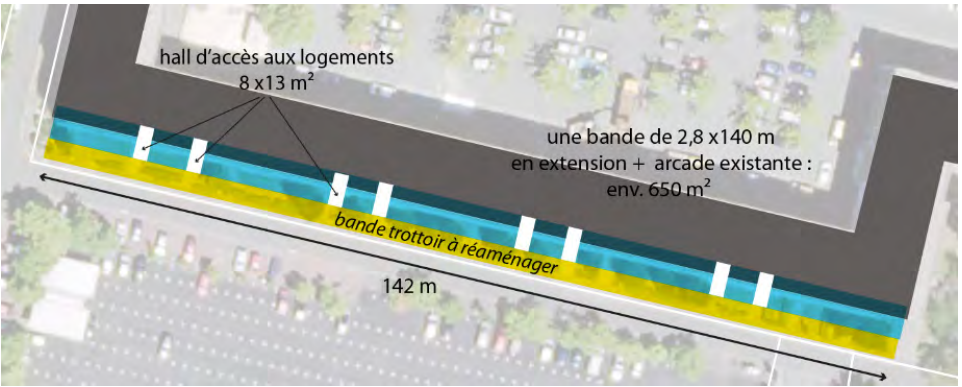
L'enjeu est pour nous de « mettre en lumière » les acteurs déjà présents :
Acteurs de la santé (regroupement/déploiement des professionnels présents + requalification des RDC en logements)
Acteurs associatifs (regroupement/déploiement d'une maison des associations)

Et d'attirer des activités sur 3 segments : Santé, ESS (contact Atis), petit tertiaire (petites TPE, services, business open Space). Attention néanmoins, l'attractivité de la localisation est faible pour des acteurs économiques.

La problématique immobilière est de dégager des surfaces suffisantes pour construire un axe/un pôle économique animé et des locaux adaptés à une offre économique. Deux options nous semblent envisageables :



Repenser le CSC la Colline et son environnement proche



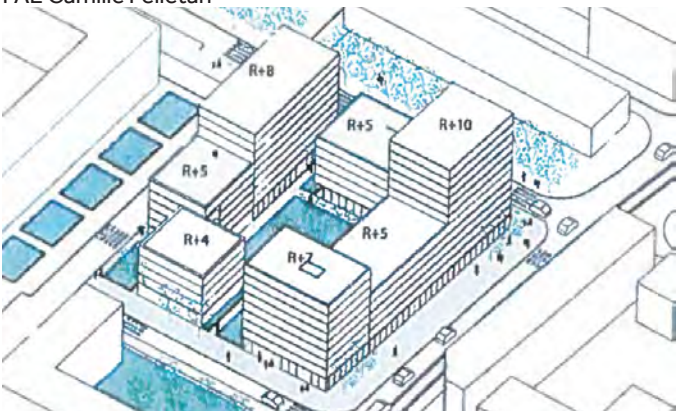
Travailler le linéaire Nord en avançant les pieds d'immeuble



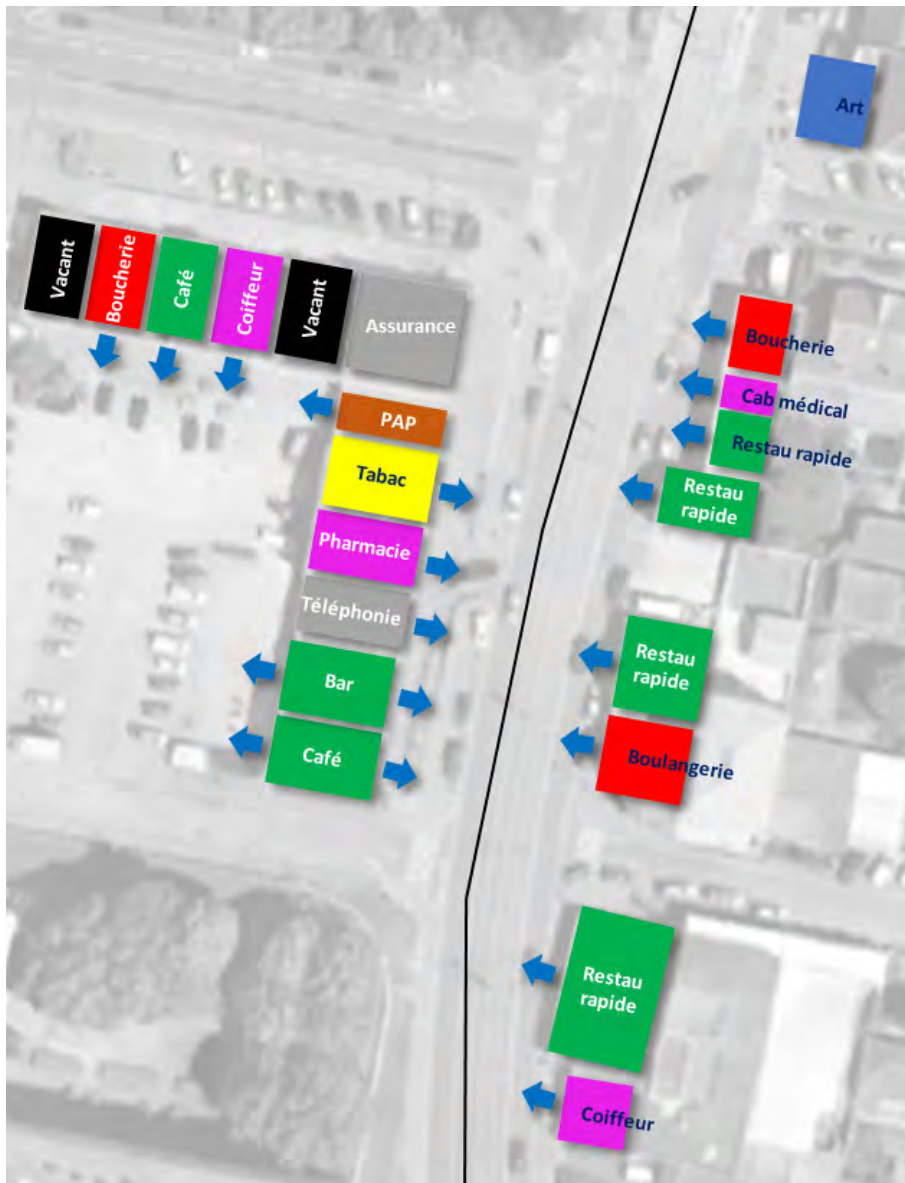
Déclivité, activités tournées vers l'intérieur, vitrines à l'abandon.
Un Centre Commercial qui tourne le dos au tramway

PALMER, CONSTITUER UNE VITRINE MARCHANDE QUALITATIVE

- Objectif :** saisir l'opportunité du projet Kaufman pour clarifier l'offre en place
Leviers : relocalisation des commerces clarification des baux/ des surfaces, mise en place d'une charte des devantures
 - Objectif :** construire une vitrine correcte d'entrée du quartier.
Leviers : mettre en avant la pharmacie en angle, travailler un beau signal d'appel
 - Objectif :** créer un linéaire de plein pied
Leviers : tourner toutes les entrées vers la Rue, travailler la déclivité sans rupture physique
 - Objectif :** resouder les séquences, accompagner les piétons, ralentir les flux véhiculés
Leviers : passage piéton élargi, usage de matériaux « zone de rencontre »
 - Objectif :** travailler le vis-à-vis
Leviers : devenir de la parcelle centrale?
- Ci dessous :** L'esquisse proposée par le promoteur K&B pour la restructuration du CC Palmer sur la base des préconisations du PAE Camille Pelletan



Autres HBS Alimentaire Restauration Services Vacant



En l'absence de visibilité et de cohérence, la vitrine commerciale de Palmer renvoie une image très négative à laquelle il est nécessaire de remédier

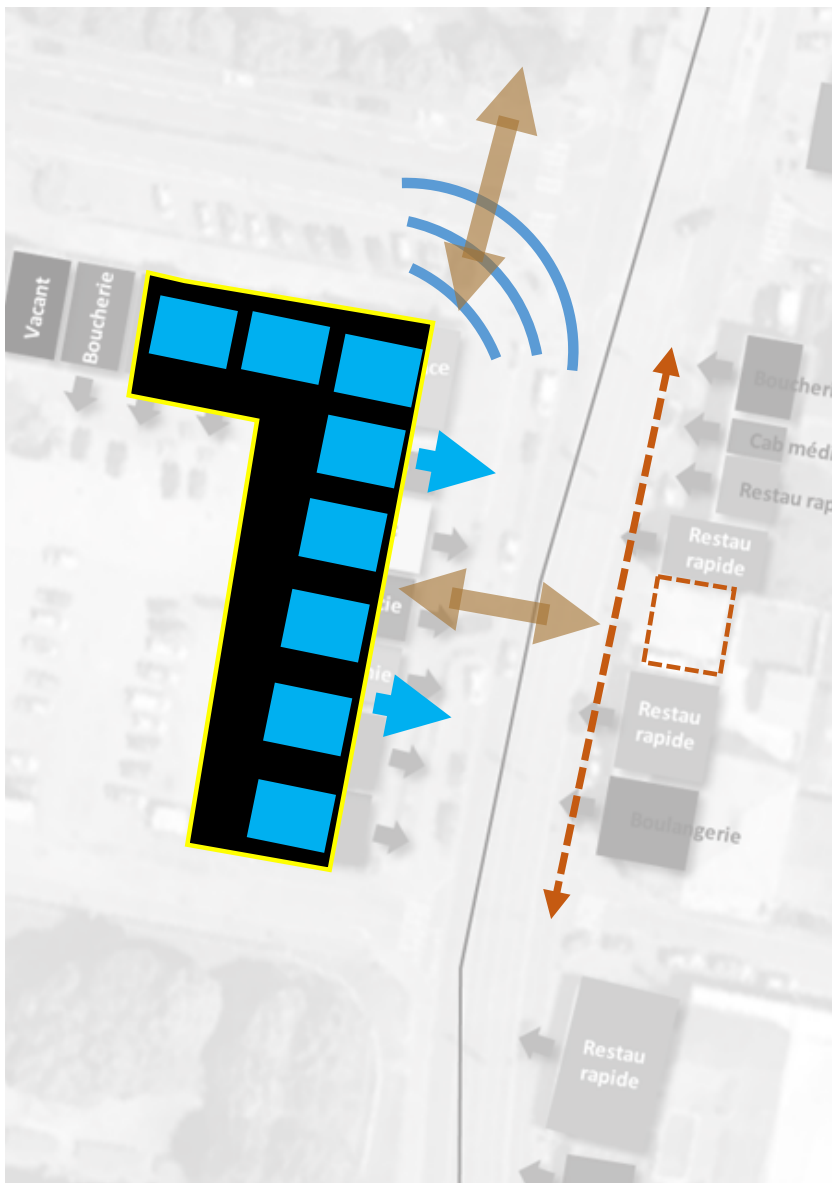


Schéma de réflexion sur les enjeux commerciaux de l'opération

