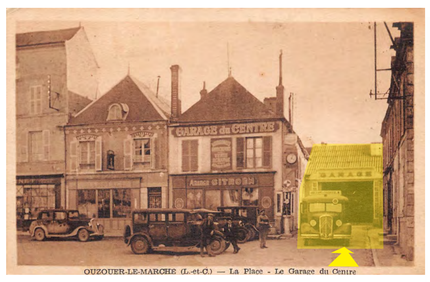
« Petites Villes de Demain » : BEAUCE LA ROMAINE

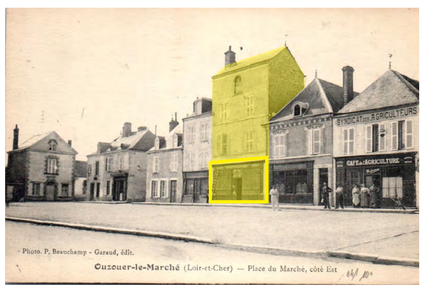
Zoom sur le centre-ville et la friche de l'ancien Shopi

➤ÉTAT DES LIEUX ET DIAGNOSTIC RAPPROCHÉ



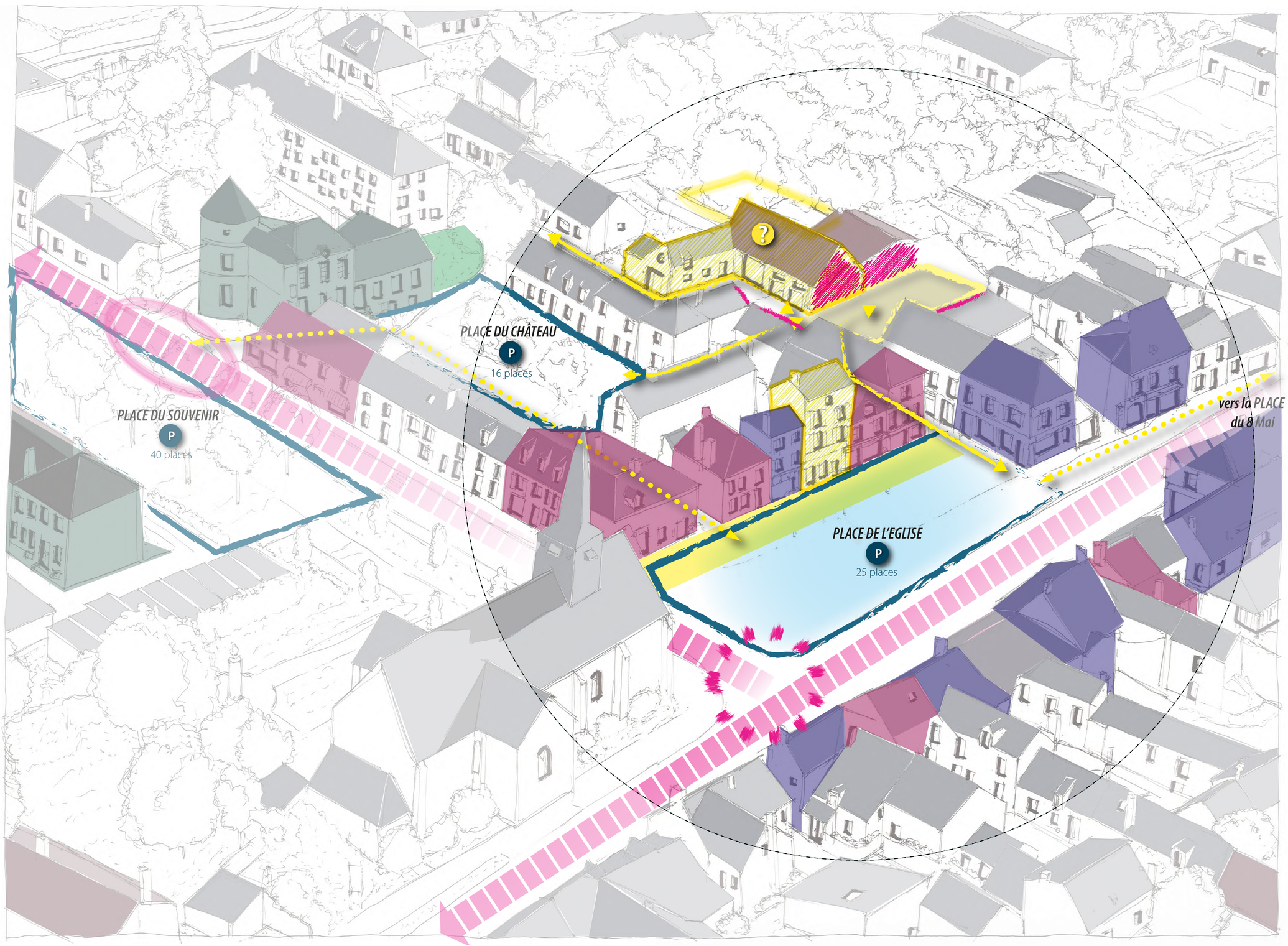
Avant d'être une supérette de proximité, le hangar de l'ancien Shopi était un garage, en fond d'impasse, parfaitement intégré au tissu urbain. Aujourd'hui, la démolition de cet îlot va transformer les usages et les circulations en centre-ville.

Mettre la voiture à distance des façades commerçantes pour permettre un parvis piéton et une meilleure accessibilité des personnes à mobilités réduites aux commerces



Immeuble vacant, propriété communale, qui représente une opportunité de maintenir un commerce de proximité en RDC et un logement à l'étage avec la création d'une entrée indépendante pour ne plus lier l'appartement au commerce

Cette longère, et ses granges attenantes, propriété communale, questionne. Sa qualité architecturale pauvre et sa situation en limite de voirie tendent à opter pour une démolition et ainsi ouvrir davantage l'ilot pour le connecter aux autres places du centre-ville



LES +

- La morphologie très lisible du centre-ville : une succession de places généreuses maillant le centre et offrant du stationnement utile à la fréquentation des commerces et services : la place de l'Eglise, véritable centralité commercante, la place du Château, historiquement cour du château et utilisée par les riverains, la place du Souvenir, faisant office de parvis et mail de l'école, et la place du 8 Mai, qui devient le prolongement de la place commerçante
- immeubles accueillant un commerce de proximité en RDC, participant au dynamisme du centre-ville. Ces commerces sont répartis autour de la place de l'Eglise, le long de la rue du commerce (D357) et par extension autour de la place de l'Abreuvoir
- un marché hebdomadaire historique, qui contribue à la renommée de la commune, au coeur du centre ville
- des équipements qui restent présents en centre-ville et participent à son dynamisme, et ce malgré une organisation par pôle. Les équipements sont structurants et nécéssitent des espaces publics de rencontres

LES -

Une situation de «bourg-carrefour» liée à la fonction de centralité indispensable au maintien des commerces et services de proximité mais engendrant :

- des flux traversants qui génèrent du bruit, de l'insécurité routière, de l'inconfort, sans retombées économiques particulières sur le territoire
- un carrefour dangereux, et à giration difficile pour les poids-lourds et les engins agricoles, générant un congestionnement récurent des axes traversants, point noir à proximité directe de l'école et des commerces
  - un besoin conséquent en stationnement qui occupe la quasi-totalité des espaces publics
  - une mise au second plan du piéton qui ne trouve pas sa place au milieu des voitures en stationnement ou en circulation et qui dispose de cheminements discontinus et souvent inaccessibles aux Personnes à Mobilité Réduite et des traversées d'axes routiers peu sécurisées

Immeubles accueillant une cellule commerciale en RDC mais aujourd'hui utilisée pour une activité de service (banque, assurance, agence immobilière), entrainant ainsi une tertiarisation de la place commerçante historique et réduisant le nombre de commerces de proximité. Cette tendance renforce la pression des grandes surfaces sur les petits commerces et, à long terme, compromet le dynamisme du centre-ville

La démolition de la friche Shopi va générer une mise à nu de plusieurs façades et pignons détériorés et inésthétiques qu'il conviendra de renforcer et traiter

LES OPPORTUNITES

La démolition de l'ancien Shopi génère la libération de foncier en coeur de ville dense, à proximité immédiate des commerces et équipements et offre l'opportunité de réinventer des usages, de nouvelles circulations piétonnes, de création d'espaces de convialité, d'accueil d'un nouvel équipement et/ou de logements : une programmation sur mesure en plein centre-ville

Foncier en cours d'acquisition par la commune afin d'augmenter la surface constructible et faciliter les connexions et l'intégration des futures constructions dans le tissu urbain

Immeubles vacants, propriétés communales, espaces de projets à intégrer dans la reflexion programmatique de l'ensemble de l'opération de reconstruction de l'îlot et de revitalisation du centre-ville

Ensemble de fermes et granges attenant à l'ancien bâtiment du Shopi sur lequel se pose la question d'une réhabilitation ou d'une démolition selon la qualité architecturale, la programmation envisagée et es études d'accès à la parcelle

La configuration de la place de l'Eglise offre l'opportunité de dégager **un espace de parvis pour permettre une meilleure accessibilité aux commerces** et de mettre la voiture à distance

Dessiner un parcours piéton qui rende le centre-ville agréable à la balade et la flanerie :

- **cheminements piétons existants à conforter et sécuriser** pour établir des connexions douces lisibles entre les différents espaces du centre-villes
- **connexions à établir (piétonnes ou automobiles réglementées)** pour intégrer l'espace foncier libéré par la demolition de la friche au maillage des places et proposer une typologie de place nouvelle, avec des terrasses et des espaces publics végétalisés

➤ATELIERS PARTICIPATIFS

DES PISTES DE PROGRAMMATION QUI ÉMERGENT

La question de la programmation urbaine concernant la reconstruction de l'ilôt a été abordée lors d'un atelier visant à faire émerger des volontés et intentions de projet mais aussi de comprendre les enjeux de choix d'implantation du bâti et des connexions à établir . Voici une restitution succinte des réflexions par groupe d'atelier :

GROUPE 1

éléments programmatiques:
- deux salles associatives en RDC
- un espace guinguette et sa terrasse
- bureaux et commerces en RDC et R+1
- logement en RDC avec jardin et en étage avec terrasse

Parti pris: conservation des granges mais démolition de la longère/ilot totalement piéton/mixité logement et bureaux en étage/un grand patio donnant sur la place faisant office d'entrée commune à tout le programme

GROUPE 2

éléments programmatiques:
- Espace « FranceService »
- un espace de coworking/tiers lieu
- du commerce en RDC
- une salle associative et une salle de sport
- du logement uniquement en étage

Parti pris: démolition des granges et de la longère/ilôt totalement piéton et secours/une place très végétalisée

GROUPE 3

éléments programmatiques:
- un restaurant et sa terrasse, dans la longère existante
- une salle associative
- du logement en RDC et en R+1
- un espace public végétalisé avec l'aménagement d'un kiosque couvert

Parti pris: démolition des granges mais conservation de la longère/espace public de l'Ilot partagé entre le piéton et la voiture

Programme de reconstruction de l'ilot Shopi

RDC

Salle d'activité inclusive, à destination des séniors , située à moins de 500 mètres du futur lotissement d'hébergement inclusif, et assurant le lien avec le coeur de ville commerçant . D'une surface de 100 m2, cette salle est à proximité immédiate du parking, donc facilement accessible, et dispose d'un extérieur exposé ouest

Renforcement du pôle santé avec l'aménagement de deux cabinets médicaux, à destination éventuellement d'un kinésithérapeute et d'un ostéopathe. Un cabinet d'une surface de 20 m2 et le second de 40 m2 environ. Les deux locaux étant exposés ouest et disposant d'un espace extérieur privatif

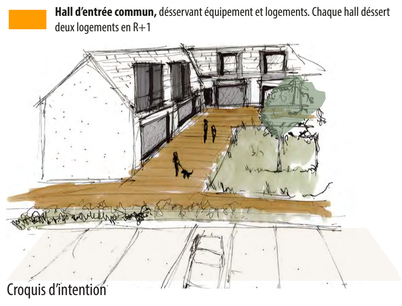
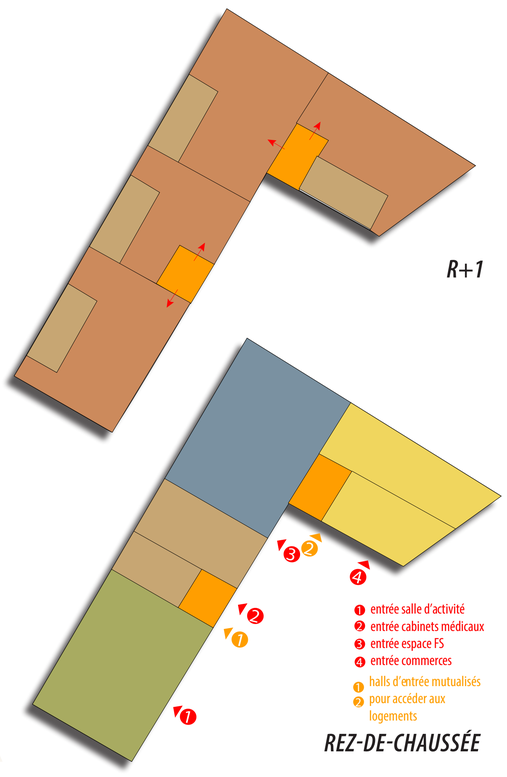
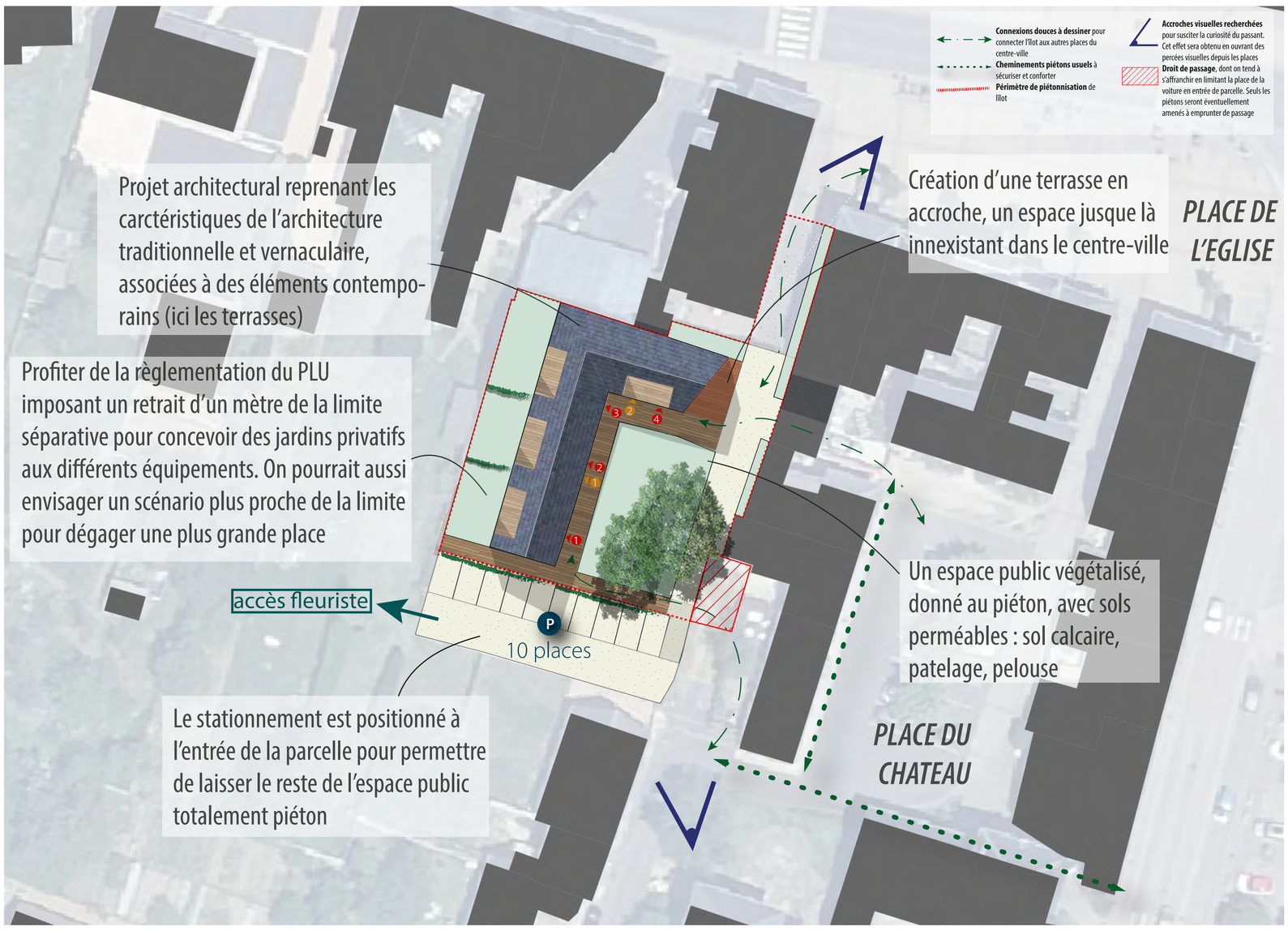
Local à destination de l'antenne «France Service» et de «La Poste», permettant en délocalisant ce service public en second rang, de libérer une cellule commerciale sur la place de l'Eglise afin d'y installer un commerce de proximité. L'ensemble du local est d'une surface de 100 m2 , exposé ouest et disposant également d'un espace extérieur. L'ensemble accessible aux PMR par les allées en patelage .

Deux locaux commerciaux en accroche, visibles depuis la place de l'Eglise et donnant sur une terrasse. On imagine facilement un café/salon de thé/ espace de coworking ou un atelier pour faire revenir l'artisanat au coeur de la ville (demande d'un tapissier). Les surfaces sont respectivement de 30 et 40 m2

R+1

Etage totalement dédié au logement dans ce scénario mais pouvant aussi accueillir des bureau à condition d'installer des ascenseurs pour l'accessibilité. L'ensemble des logements bénéficie d'une terrasse de 20m2 orientée soit à l'ouest ou au sud. La position de l'ilôt en second rang rend le contexte calme, propice à l'habitation. Les appartements, d'une surface de 50 à 80m2 sont traversants

Hall d'entrée commun, désservant équipement et logements. Chaque hall déssert deux logements en R+1



Croquis d'intention