

ZONES COMMERCIALES

Beaulieu 1 se refait une beauté



Symbole de modernité dans les années 1970, la zone commerciale de Beaulieu s'est développée au fil du temps sans véritable cohérence. Aujourd'hui vieillissante, sa partie historique fait l'objet d'un projet de réaménagement porté par la Communauté d'Agglomération, en partenariat avec la commune de Puilboreau, la Chambre de Commerce et d'Industrie, le Club d'entreprises de Beaulieu et les commerçants. Les travaux, qui se dérouleront de février 2016 à novembre 2017, permettront de fluidifier le trafic automobile et la circulation des bus, de sécuriser les déplacements à pied et à vélo et d'embellir les espaces publics.

Texte : Maud Parnaudeau • Photos : Fred Le Lan

À SUIVRE

16 • 3 QUESTIONS A

Enjeux, acteurs, concertation :
Henri Lambert, Vice-président de la Communauté d'Agglomération, chargé des zones d'activités, nous parle de ce grand projet de réaménagement.

17 • UN POTENTIEL A RÉVÉLER

La zone de Beaulieu 1 a perdu de sa vitalité mais dispose de réels atouts pour se réorganiser et s'embellir.

18 • BEAULIEU DEMAIN

Ce qui va changer, le calendrier, les travaux, le coût : panorama complet.





Henri Lambert

Vice-président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, chargé des zones d'activités. Maire de Nieul-sur-Mer.



A quel titre la Communauté d'Agglomération intervient-elle sur la zone d'activités de Beaulieu ?

« La Communauté gère la quasi-totalité des zones d'activités de son territoire, soit une trentaine. Il lui revient d'aménager, d'entretenir ces zones et de les commercialiser via son service de Développement économique. La requalification de Beaulieu s'inscrit dans un cadre plus global de réaménagement de ces espaces. Il y a eu la rénovation de la zone de Belle Aire sud à Aytré, celle de la zone industrielle de Périgny qui est en cours, et maintenant celle de Puilboreau ».

Quels sont les enjeux pour l'Agglo ?

« Il est de notre responsabilité de renouveler nos zones d'activités car elles participent à l'image du tissu économique rochelais et à notre attractivité. Or, Beaulieu s'est dégradée au fil du temps et cumule aujourd'hui plusieurs difficultés. À commencer par les problèmes de circulation automobile et de desserte en bus, mais aussi de sécurité et de confort pour les piétons et les cyclistes. Nous devons éviter que la clientèle ne s'oriente vers des territoires voisins qui ont créé ou rénové des espaces commerciaux attractifs. Beaulieu est aussi l'une des entrées de La Rochelle, l'une des premières images que l'on donne aux visiteurs. Il est donc important de travailler les espaces longeant la route nationale 11 ».

Comment a été imaginé ce projet ?

« La Communauté d'Agglomération a travaillé avec la société d'ingénierie SCE et l'agence d'architecture FORMA6 qui ont dessiné le projet. La commune de Puilboreau a été très présente dans ces discussions, que ce soit Jack Proust, l'ancien Maire de Puilboreau, ou Jean-François Vatré, l'actuel Maire. La concertation a ensuite été un élément clé pour parvenir à un consensus sur les aménagements. La CCI de La Rochelle a été très active. Tout comme le Club d'entreprises de Beaulieu qui a fait des propositions concrètes pour améliorer le projet. Nous avons aussi interrogé chaque commerçant individuellement, organisé des ateliers de travail en petits groupes, et consulté les clients de Beaulieu. Pour la partie « déplacements », nous avons travaillé avec l'association Vive le Vélo et la RTCR. Ce travail partenarial a créé une dynamique positive autour du projet. Je tiens à ce propos à saluer le travail du service Aménagement de l'Agglo. Il nous faut maintenant continuer à travailler avec les commerçants pour que la phase de travaux se déroule au mieux et les accompagner dans la rénovation des espaces privés extérieurs qui leur appartiennent. »

Un potentiel à révéler

En 45 ans, la zone de Beaulieu 1 a perdu de sa vitalité. Mais elle dispose de réels atouts pour se réorganiser, s'embellir et « réenchanter » les clients.

Située sur la commune de Puilboreau, la zone commerciale de Beaulieu a été créée en 1970 le long de la route nationale 11, à l'entrée Est de La Rochelle. À l'époque, la grande distribution est en plein boom. À Beaulieu, c'est l'enseigne Rond Point qui va jouer les locomotives. La zone s'étend progressivement vers l'Est, puis vers l'Ouest le long de la rocade de La Rochelle à partir des années 2000.



© Crédit 197

Tout pour s'équiper

Avec environ 200 commerces et services employant 2 500 salariés, Beaulieu est aujourd'hui la plus importante zone commerciale de Charente-Maritime. Une zone qui est connue et attire bien au-delà des frontières de l'Agglomération et où continuent de s'installer régulièrement de nouvelles enseignes. On y trouve une part importante d'entreprises spécialisées en équipement de la maison (22 % des magasins). Le deuxième secteur le plus représenté étant l'équipement de la personne (18 % des magasins). Puis viennent la culture et les loisirs, l'automobile, l'hygiène, les cafés-hôtels-restaurants, l'alimentation. Près de la moitié des enseignes les plus attractives au niveau national, en équipement de la maison et culture-loisirs, sont présentes sur Beaulieu.

Nouveaux enjeux

Oui mais voilà. Beaulieu a vieilli et attire moins de clients. Une érosion de la fréquentation qui profite essentiellement à d'autres zones créées ou rénovées à l'extérieur de l'Agglomération, vers Niort notamment. Les problèmes de circulation et d'accès à la zone, l'absence de liaisons piétonnes et d'espaces publics accueillants sont les principales raisons du désamour dont Beaulieu fait l'objet. La zone est jugée « pas pratique », « pas agréable », « elle ne correspond pas au style de vie actuel » pour environ 30 % des personnes interrogées par la Communauté d'Agglomération, dans le cadre d'une étude conduite au printemps 2015. Il était donc temps d'agir en créant une ambiance propice aux achats et à la déambulation, à l'image des nouveaux aménagements réalisés sur « Beaulieu 2 » autour des magasins Décathlon, Leroy Merlin, Darty ou Cultura...



« Le magasin dispose désormais de 3 000 m² »

ICI NAQUIT CULTURA

En juin 1998, le premier magasin Cultura de France ouvrait sur la zone de Beaulieu avec la volonté de réunir en un même lieu un grand nombre d'activités culturelles et artistiques. Dix-sept ans plus tard, l'enseigne compte 67 magasins en France et emploie 2 500 personnes. Les magasins, d'une surface comprise entre 1 000 et 6 000 m², sont tous implantés dans les zones commerciales en périphérie des villes. Celui de Beaulieu, dirigé par Stéphane Talmon, a triplé sa surface de vente en septembre dernier en s'installant dans un bâtiment flambant neuf le long de la rocade de La Rochelle.

Améliorer esthétique et lisibilité

La requalification de la partie centrale « historique » de Beaulieu s'inscrit en réalité dans un processus débuté il y a plusieurs années. Quand la commune de Puilboreau a adopté un « règlement de publicité restreinte » sur la zone. « Notre objectif, à l'époque, était déjà d'améliorer l'esthétique et la lisibilité », souligne Jean-François Vatré, ancien adjoint et actuel maire de Puilboreau. Dans les années qui ont suivi, les services de l'urbanisme de la commune et de l'Agglo ont été particulièrement vigilants à la qualité architecturale des bâtiments. « Chaque nouveau permis de construire a été accordé en prenant en compte ce paramètre ».

Beaulieu demain

CE QUI VA CHANGER

Le plan de circulation sera revu pour fluidifier le trafic automobile avec mise en double sens généralisée sur l'ensemble de la zone et création de nouvelles rues traversantes. Le stationnement sera réorganisé, notamment grâce à des places plus larges et plus faciles d'accès, tout en le maintenant proche des commerces. La desserte en bus par la ligne 4 sera améliorée grâce à la création d'une voie dédiée allant jusqu'au nouveau parc-relais créé à l'extrémité est de la zone. Des voies cyclables seront aménagées au sein même de Beaulieu, et vers les quartiers et communes voisines. Un nouveau cheminement piéton sécurisé facilitera les liaisons entre les magasins. Le tout sera complété par des plantations basses et des arbres de haute tige pour structurer et embellir les espaces, ainsi que par l'installation de mobilier urbain et de nouveaux éclairages plus performants et économes en énergies.



CALENDRIER

22 MOIS DE TRAVAUX

Les travaux se dérouleront de février 2016 à novembre 2017. Le secteur comprenant le parking central (Hyper U), les rues de la Libération, du 8 mai et du 11 novembre sera réalisé en premier et terminé en novembre 2016. Il sera suivi de l'aménagement de l'avenue du 18 juin avec la création du nouveau parc-relais à son extrémité.

1

SECTEUR HYPER U



CHANTIER

TOUT POUR LIMITER LES DÉSAGRÉMENTS

Tous les commerces resteront accessibles et l'accès à la zone sera garanti pendant les deux ans de travaux. Afin d'écourter le chantier - qui devait initialement durer trois ans - deux équipes d'ouvriers se relayeront de 6 h à 20 h pour certaines phases de travaux. Certaines interventions sur la voirie seront réalisées de nuit et il n'y aura pas de travaux le samedi ainsi qu'en décembre et janvier pour limiter la gêne. Des plans de circulation et d'accès adaptés seront mis en place aux différentes phases qui comprendront chacune des travaux sur les réseaux (assainissement, pluvial...), des terrassements, la réfection des chaussées et trottoirs, de l'éclairage et la création d'espaces verts.



UN NOUVEAU CHEMINEMENT PIÉTON SÉCURISÉ FACILITERA LES LIAISONS ENTRE LES MAGASINS

À TERME

- Deux nouvelles rues seront créées entre la rue du 8 mai et la rue du 18 juin
- Aménagement d'un parc-relais à l'Est de la zone, terminus de la ligne 4 Yélo
- Voies cyclables
- Cheminements piétons
- Traitement paysager en bordure de la route nationale 11
- Voie bus



PRATIQUE
TOUS INFORMÉS !

Une communication spécifique sera mise en place pour vous tenir informés de l'avancée du projet et des différentes phases de travaux.

10

M€ HT

C'est le coût total de la requalification de Beaulieu 1, incluant les études, les acquisitions de terrains et les travaux. La vente des terrains sur les secteurs est et ouest de la zone permet de financer l'opération qui concerne toute la partie centrale « historique » de Beaulieu.