

SARTHE (72)
LE MANS
Les Sablons (ZFU, Liste prioritaire ANRU)
Centre commercial de l'Epau

Le dispositif commercial existant

Nature et composition

- Centre commercial, rénové en 1999, composé de 9 boutiques dont une vacante
- Présence d'une supérette indépendante mais fermée depuis quelques mois sans date précise de réouverture
- Une clientèle de proximité et du quartier

Atouts et difficultés de l'espace commercial

- Absence de locomotive alimentaire
- Le site est bien positionné et bénéficie d'une bonne visibilité notamment grâce à la signalétique
- La proximité du centre culturel de l'Epau a peu d'influence sur la venue d'une clientèle extérieure
- La brasserie est un atout qualitatif au centre et est susceptible d'attirer une clientèle de passage
- Faible capacité de stationnement (15 places dédiées)
- Ce site se situe sur un secteur enclavé du quartier, éloigné du centre-ville du Mans

Le quartier, la ville

Contexte sociodémographique

- Un quartier d'habitat social de 13 973 habitants situé à l'est de la ville de Le Mans
- Un taux de chômage important (29,8%)

Environnement urbain

- Un quartier d'habitat collectif avec un taux de vacance de logement de près de 10%
- Quartier à enclavé par de nombreux effets de coupure (ligne de chemin de fer, cours d'eau) mais accessible en transport en commun (tramway)
- Présence sur le quartier ou à proximité de nombreux services publics

La restructuration urbaine projetée

Projet ANRU

- Un PRU en cours (Convention signée en juillet 2006)
- Désenclavement du quartier notamment la création d'un nouveau circuit en tramway
- Amélioration de l'habitat sur le quartier (3766 réhabilitation de logements) et d'équipements de proximité
- Rétablissement d'une image positive du quartier avec notamment la création d'un espace Cirque boulevard Winston Churchill

Intervention sur le tissu commercial

- Aucun projet n'est prévu dans le PRU

Conclusions et préconisations

- Centre commercial situé dans un secteur enclavé du quartier ne bénéficiant pas d'une locomotive alimentaire nécessaire à un bon fonctionnement du site

Photographies de l'équipement :



Vue du Centre Commercial de l'Epau côté Rue Esterel



Vue de la Brasserie de l'Epau

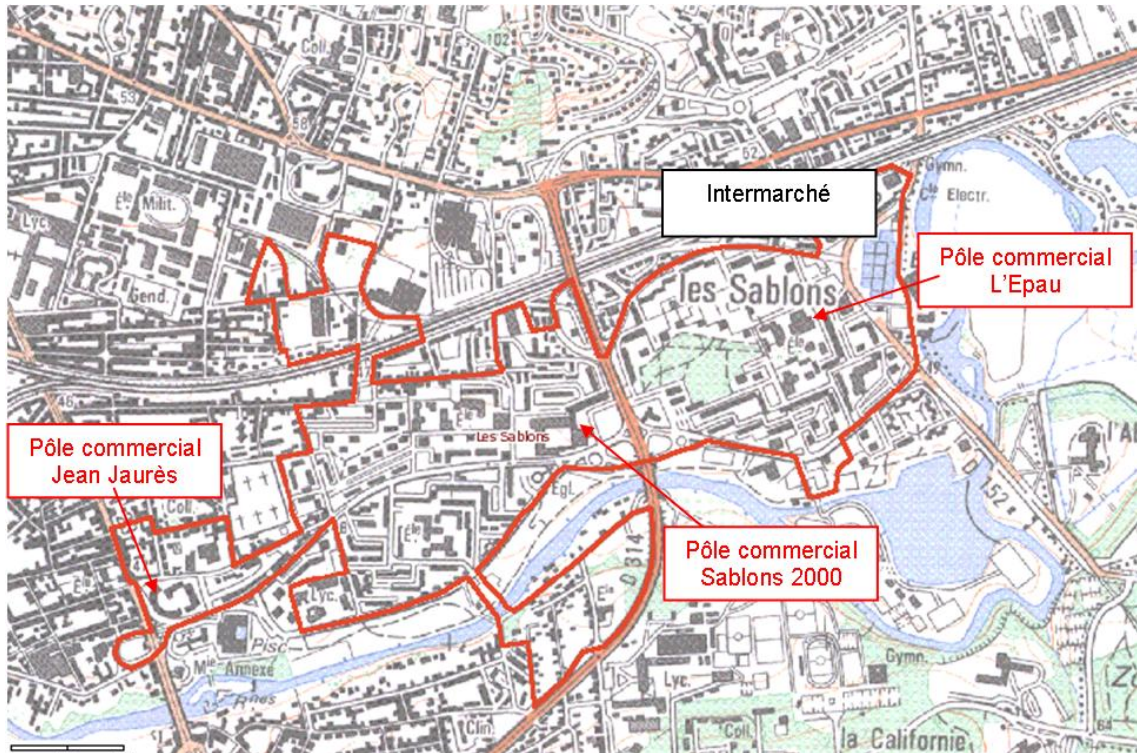


Vue de la galerie de l'Epau



Vue de la locomotive alimentaire (actuellement fermée)

Plan de situation par rapport à la ville et environnement concurrentiel :



Plans masse de l'équipement commercial :

