

ZAC BON LAIT – PLAN DE MARCHANDISAGE

Méthode de travail

Le dimensionnement économique du développement potentiel de l'offre commerciale sur la ZAC Bon Lait a été effectué par l'intermédiaire d'une étude de marché sur les activités déjà présentes sur le quartier de Gerland et sur les activités de complément adaptées à la fonction commerciale de l'espace marchand à l'échelle de la zone de chalandise.

La zone de chalandise a été déterminée à partir d'une réactualisation des données issues de la 7^{ème} enquête réalisée par la CCI en 2001. Sur le quartier de Gerland, la zone de chalandise se limite au secteur d'habitation de Gerland.

Cependant compte tenu de la localisation potentielle des futurs locaux (sur des axes enclavés à l'intérieur du quartier et à l'écart des axes de circulation qui irriguent le quartier), nous valorisons la zone de chalandise à un potentiel qui pourra, à terme, s'élever de 2 500 à 3 500 habitants.

Potentiel

Lors de la création de la ZAC Bon Lait, **4 370 m² de surface** destinée à des locaux d'activité ont été programmés en RDC. Il s'agit maintenant d'indiquer, par îlot, les activités qui pourront être implantées. Et ce, au regard de plusieurs critères déterminants telle que la localisation du local sur des flux de clientèle et la visibilité du commerce depuis un axe passant.

Îlots situés sur la rue Clément Marot (A1a, A1b, A2a et A2b)

Sont envisagés sur ces îlots la construction de plus de 1 900 m² de SHON pour des activités marchandes. Il s'agit de l'axe le plus porteur en terme de flux piétons et automobiles à terme.

Sur cet axe, seuls les commerces et les services commerciaux pourront être implantés sur les différents îlots. A titre d'exemple, la liste suivante présente les commerces et services commerciaux avec la surface totale nécessaire par activité :

Boulangerie : Point chaud 60 à 70 m², boulangerie 70 à 90 m², boulangerie et fournil central 150 à 200 m²

Boucherie : 80 m² dont laboratoire

Fruits et légumes : 250 m²

Supérette de quartier (hors discounters) : 200 m² maximum

Coiffeur : 80 m²

Pharmacie : 150 à 200 m² (uniquement par transfert d'une pharmacie extérieure au quartier de Gerland)

Café, restaurants : 2 établissements de 50 à 150 m² chacun sur l'ensemble des îlots

L'implantation des commerces alimentaires devra se faire en tenant compte de l'appareil commercial existant.

Ilots situés sur la voie médiane et la rue Bollier (A5b, A5e, A6b, A8a et A8b)

Ici, 2 470 m² de SHON pour des locaux d'activité ont été programmés. Cet axe peu porteur de flux devra être orienté vers les services non commerciaux.

A titre d'exemple, un certain nombre d'activités est proposé avec une indication de surface totale nécessaire par activité :

Banque : 150 à 200 m²

Assureur : 90 à 120 m²

Agence immobilière : 100 à 150 m²

Cabinet médical : 250 à 350 m²