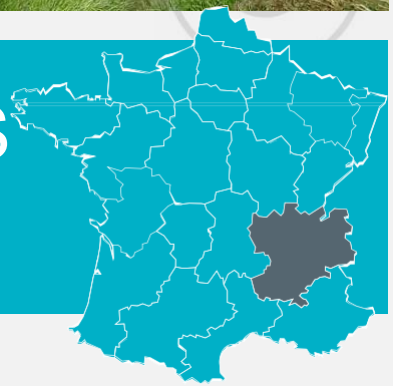
APSYS
Imaginer demain

Parc Saint-Paul

RETAIL PARK À SAINT-PAUL-LÈS-ROMANS

Agglomération de Romans-sur-Isère (Drôme)



Le Parc Saint Paul

Au cœur du principal pôle commercial d'entrée de ville de l'agglomération Romans-sur-Isère/Bourg-de-Péage

BASSIN DE POPULATION

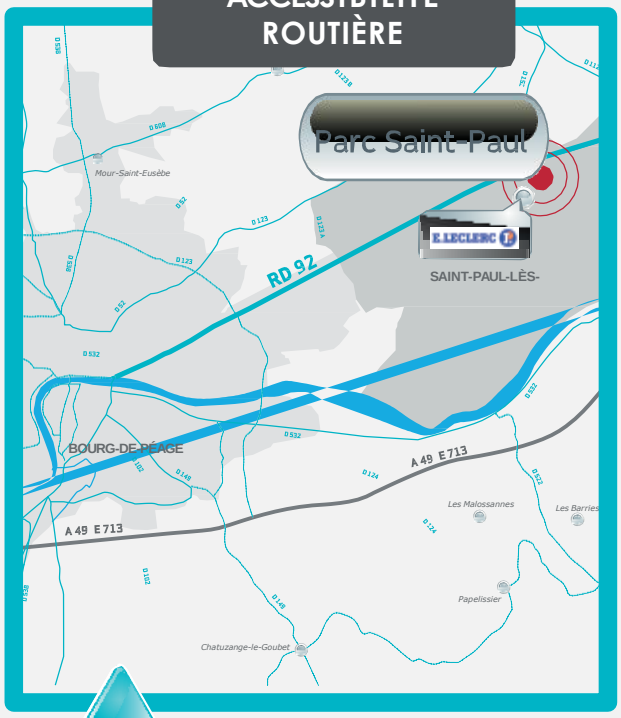
- Communauté d'agglomération de **Bourg-de-Péage et de Romans-sur-Isère : 70 000 habitants.**
- Croissance démographique : **+8,6%.**

(source INSEE : populations 1999-2006)

Le Parc Saint-Paul attirera près de **145 000 visiteurs** sur 2 départements, Drôme et Isère.*

*Source : Étude Pagniez

ACCESSIBILITÉ ROUTIÈRE



LOCALISATION

EXCELLENTE ACCESSIBILITÉ ROUTIÈRE

Grenoble et Valence et menant au centre ville de Romans.

- **15 000 véhicules/jour.**

UNE SITUATION IDÉALE

de l'agglomération de Romans-sur-Isère.

- Le site jouxte l'hypermarché Leclerc, enseigne réalisant un chiffre d'affaires de **100 M€** sur **7 000 m²** de vente.

Le Parc Saint Paul

- SURFACE SHON : 27 000 M²
- ARCHITECTE : SUD ARCHITECTES
- ZONE DE CHALANDISE : 145 000 HABITANTS
- ENSEIGNES SIGNÉES : BRICOMARCHÉ, CENTRAKOR, CHAUSSEA, LA HALLE AU SPORT, GEMO, SUBWAY, LA PATATERIE, NORAUTO, BAÏLA PIZZA...
- PLACES DE STATIONNEMENT : 1 000 PLACES
- OUVERTURE : 2ND SEMESTRE 2014

Un projet architectural parfaitement **intégré** à son environnement, proposant **un parcours piétonnier** baigné d'**espaces verts** et d'un **bassin paysager** face aux terrasses des restaurants.

Une démarche **environnementale** aboutie : Certification breeam niveau very good label Valorpark (CNCC)

Le Parc Saint Paul

Descriptif général du projet

Description

- Le projet consiste en la création d'un retail park qualitatif présentant une offre diversifiée, à dominante équipement de la maison, en intégrant notamment une grande surface de bricolage.

- Cette offre a pour ambition de renforcer et diversifier l'équipement commercial de l'agglomération de Romans sur Isère, d'insuffler une nouvelle dynamique commerciale à l'échelle de l'agglomération et freiner ainsi la forte évasion commerciale qui s'opère actuellement vers Valence.

- Les commerces, distribués par un parcours piétonnier abrité, inviteront les visiteurs à une pause shopping détendue.
- Equipement d'une installation photovoltaïque en ombrières et parkings développant 600 KWA

Données opérationnelles

- Type : Retail Park

- Adresse : St Paul-Lès-Romans

- Architecte : Sud Architectes

- Date d'ouverture : Octobre 2014

- Nombre de GMS : 17
- Nombre de boutiques : 9
- Nombre de restaurants : 4
- Kiosques : 2

- Places de parkings : 1 000

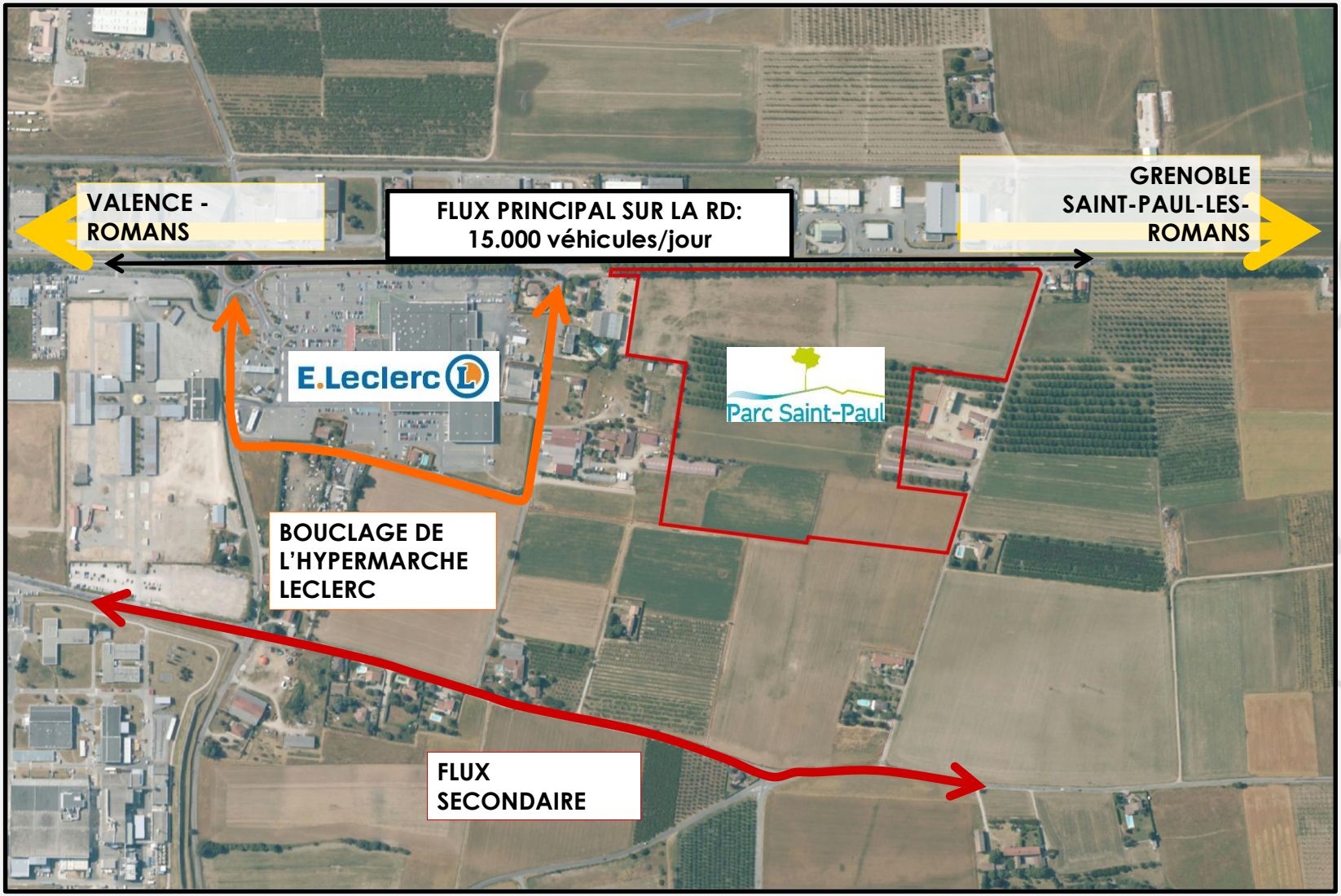
- Zone de chalandise : 145 000 habitants

- Surface GLA : 27 000 m²

- Niveau de commerce : 1

Le Parc Saint Paul

Desserte de proximité



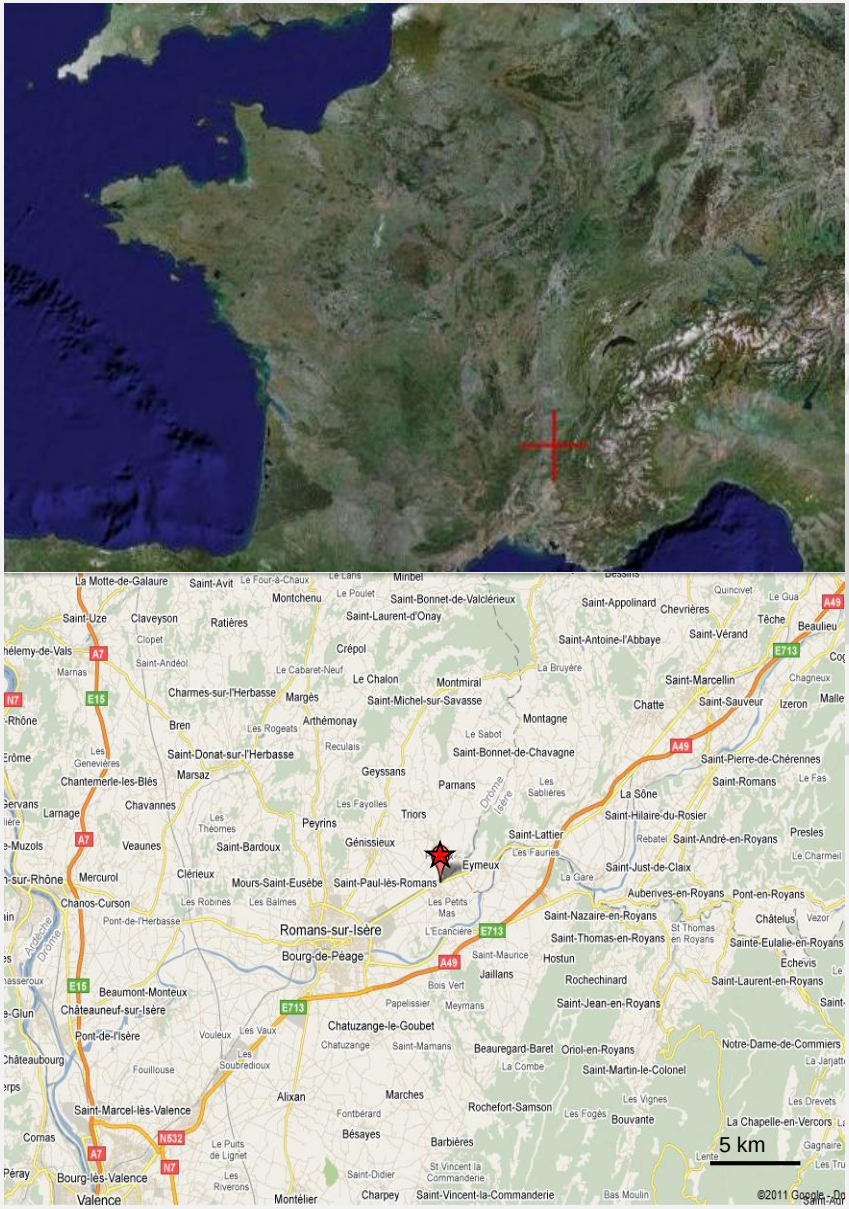
Le Parc St Paul

Situation du projet

Points clés

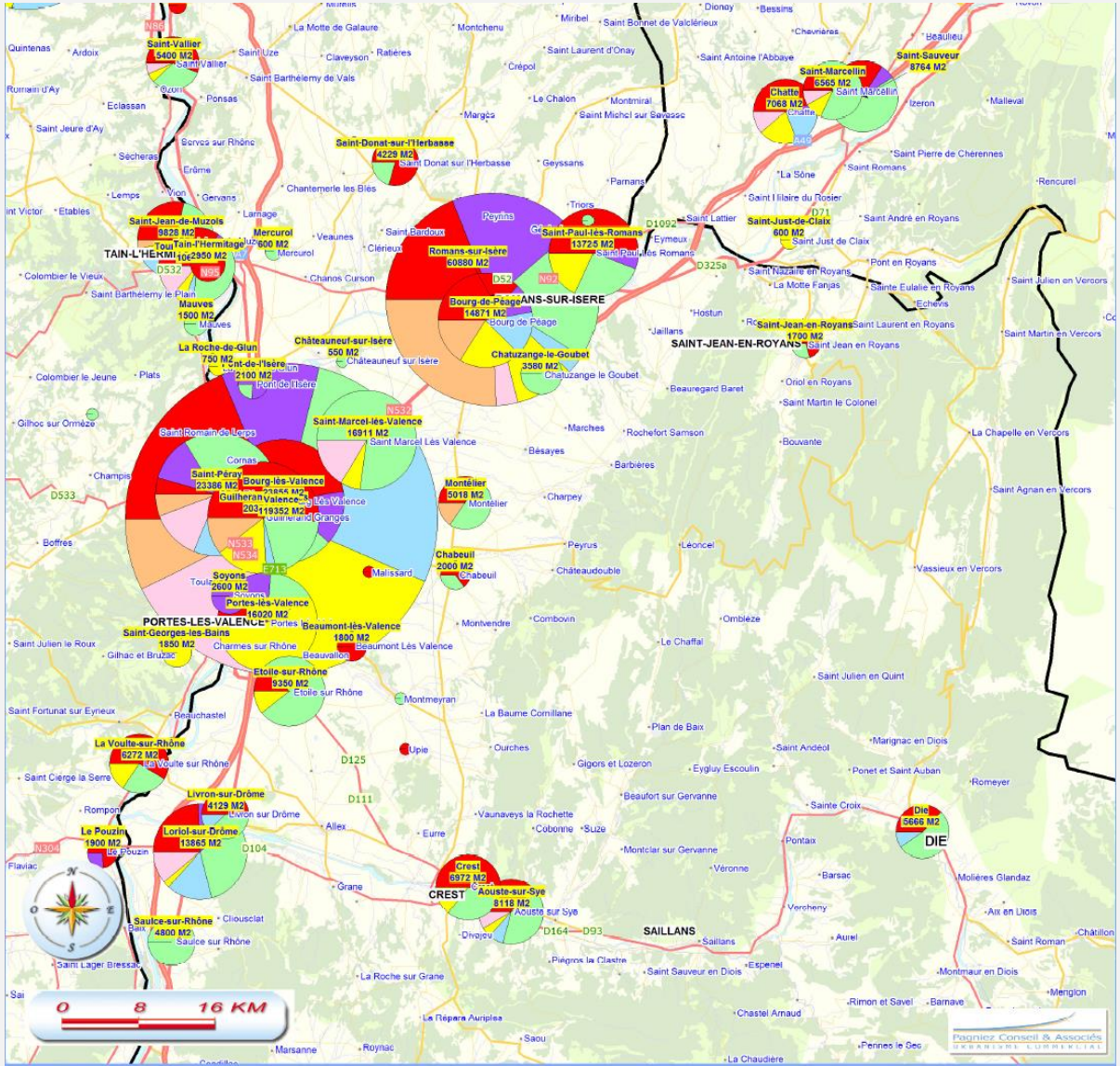
- Le projet se situe au nord-est de l'agglomération de Romans-sur-Isère, dont elle constitue l'entrée nord-est de la ville .
- **La zone de chalandise totalise 145 000 habitants.**

  Les communautés d'agglomération de Bourg de Péage et de Romans-sur-Isère, essentiel de la zone primaire du projet, représentent un bassin de près de 70 000 habitants.
- Le projet est situé au sein de **la principale zone commerciale de l'agglomération** de Romans sur Isère, qui compte actuellement plus de 35 000 m² d'offre commerciale.
- Le site jouxte l'hypermarché Leclerc, enseigne réalisant un chiffre d'affaires de 100 M€ sur 7 000 m² de vente.
- Situé en bordure de la nationale RD 92N reliant Grenoble et Valence et menant au centre ville de Romans, il bénéficie d'une excellente desserte routière, et d'une très belle visibilité. En effet, la fréquentation atteint 15 000 véhicules jour sur la portion occupée par le projet.



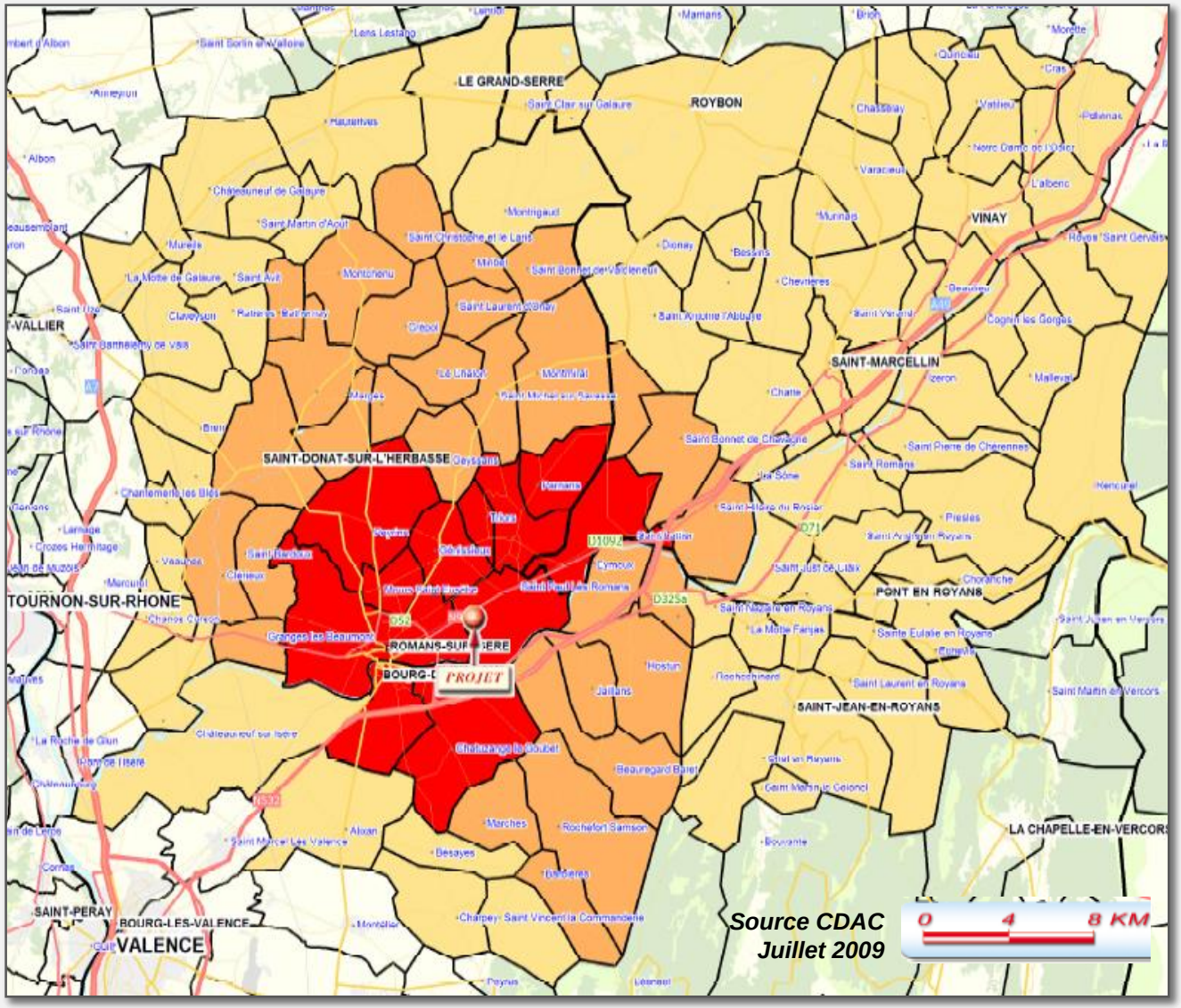
Le Parc St Paul

Pôles commerciaux du territoire



Le Parc St Paul

Zone de chalandise



La **zone de chalandise évaluée à près de 145 000 personnes** couvre essentiellement la vallée de l'Isère sur les départements de la Drôme et de l'Isère.

Les temps d'accès servent à la définition de la zone primaire, inscrite dans un isochrone d'environ 10 minutes de trajet automobile, et aux contours généraux de la zone : 40 minutes environ pour les communes les plus éloignées (cadran Nord / Nord-est).

La zone de chalandise est délimitée à l'est par la présence des pôles commerciaux de Valence.

La zone de chalandise a connu une **croissance démographique** entre 1999 et 2006 à hauteur de **+ 8,6%.**

Le Parc St Paul lès Romans

Desserte routière à l'échelle de l'agglomération

La desserte du projet est assurée à l'échelle de l'agglomération par le grand axe que représente la **nationale RD 92N.**

La **carte routière ci-contre** indique les principales voies d'accès à l'agglomération de Romans-sur-Isère dans un périmètre élargi.

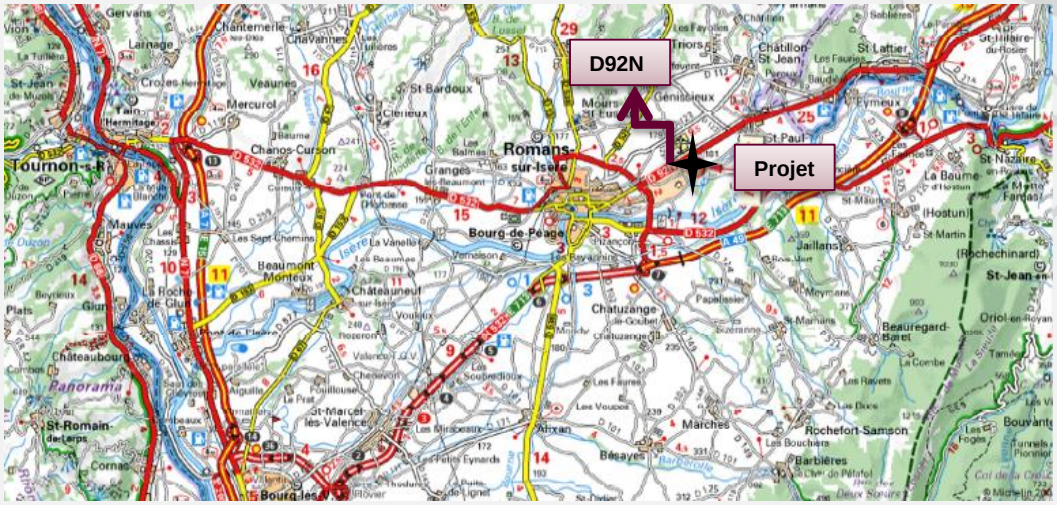
L'agglomération de Romans-sur-Isère est principalement desservie par les voies suivantes :

l'A49 : cet axe routier à péage se dirige vers Grenoble au Nord-est. L'échangeur le plus proche du site est le n°7, accessible par le contournement de Romans :

la RN 532 est le prolongement de l'A 49 en direction du Sud-ouest, vers Valence après l'échangeur n°7. Cet axe à caractère autoroutier est gratuit.

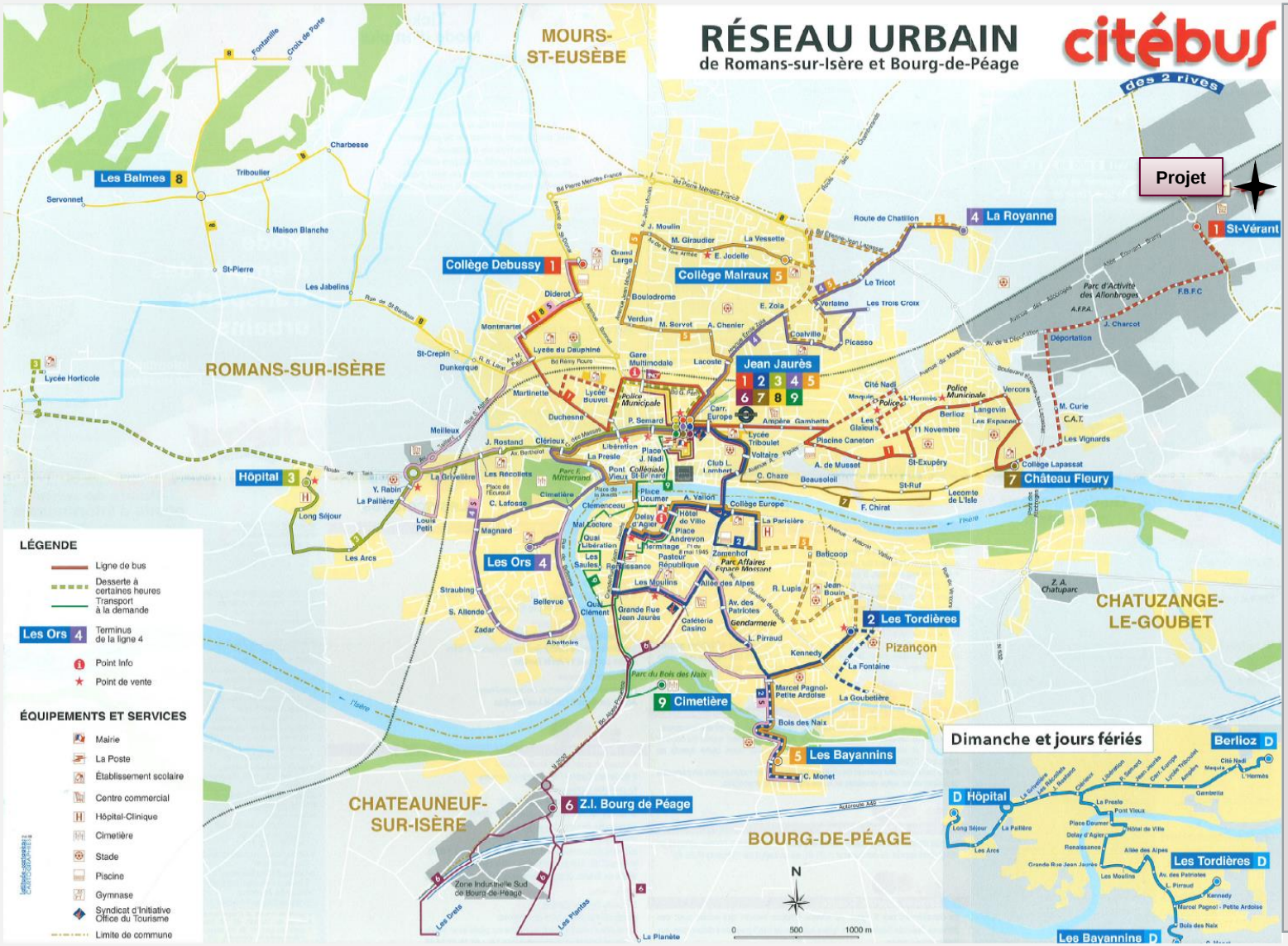
la RD 92N prolongée par la RD 1092 (Isère) : cet axe relie Romans à Voiron, puis Grenoble, en empruntant la rive droite de la vallée de l'Isère. **Cet axe, en bordure duquel se situe le projet, constitue une alternative à l'autoroute A49.**

la RD 532 : cette route dessert la rive gauche de la vallée de l'Isère en amont de Romans, notamment la porte Ouest du Vercors, et la rive droite en aval de Romans vers Tain-l'Hermitage (26) et Tournon-sur-Rhône (07).



Le Parc St Paul lès Romans

Accessibilité transports en commun



Le site du projet est situé à proximité du terminus de la ligne n°1 (Saint-Vérant) qui s'effectue au niveau de l'hypermarché E. LECLERC (à 500 mètres environ)**.** La ligne relie la commune de Romans-sur-Isère d'Ouest en Est, du collège Debussy à Saint-Vérant en passant par la gare et le centre ville.

Cette ligne n°1 est connectée aux autres lignes du réseau au niveau de la place Jean Jaurès, ce qui permet de rejoindre le site par ce mode de transport depuis les différents quartiers de l'agglomération.

Le prolongement de l'itinéraire de la ligne n°1 à proximité ou jusqu'au site du projet est en cours d'étude.

Le Parc St Paul lès Romans

Environnement commercial à proximité

Le projet **Le Parc Saint Paul vient compléter la principale zone commerciale de l'agglomération**, organisée notamment autour d'un hypermarché Leclerc, et d'enseignes spécialisées maison telles que But, GIFI, King Jouets…, et totalisant à ce jour 35 000 m² de surface de vente.
Le site se situe en continuité de l'hypermarché Leclerc, qui réalise un chiffre d'affaires de plus de 100 M€ pour 7 000 m². L'enseigne réalise actuellement une extension d'environ 3 000 m² (répartis entre l'hypermarché et sa galerie).

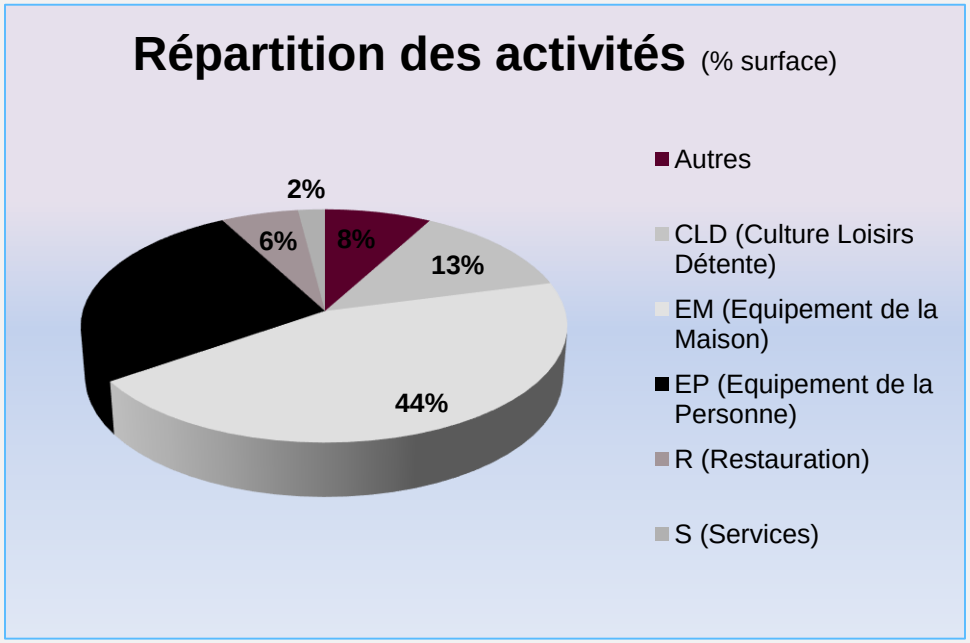
Le projet vient renforcer la zone commerciale existante en la diversifiant ; il contribuera ainsi de par sa taille (27 000 m² GLA) et son offre à **transformer la zone commerciale en véritable pôle régional, totalisant 60 000 m² de surface de vente après achèvement du Parc Saint Paul**, de nature à freiner l'évasion commerciale qui s'opère à l'échelle de l'agglomération de Romans sur Isère et celle de Saint Marcelin.

Le Parc Saint Paul permettra également de repositionner des enseignes présentes sur la zone, notamment la Halle et Bricomarché, en améliorant leur visibilité et la fonctionnalité de leur cellule tout en leur permettant de développer leurs différentes gammes de produits.

Ainsi, l'enseigne Bricomarché qui s'implantera sur pratiquement le double de sa surface actuelle, sera la locomotive du projet sur 6.500 m² GLA.

Le Parc St Paul
Programme commercial

- **Une offre à dominante équipement de la maison**, secteur peu présent en centre-ville de Romans sur Isère,
- **Un positionnement équipement de la personne complémentaire à celui du centre-ville**,
- **Une offre Culture Loisirs tournée autour du Sport,**
- **Une offre restauration variés** (4 unités) pour les clients et les actifs présents dans l'environnement du projet.



Locomotive du projet: Bricomarché

- Née en 1979, BRICOMARCHÉ est la première enseigne de distribution de produits non alimentaires créée par les Mousquetaires. Elle représente également le plus grand réseau français d'indépendants spécialistes du bricolage.

- 3 000 points de vente en France, BRICOMARCHÉ bénéficie des services d'une centrale d'achats internationale, d'entrepôts communs, d'une logistique étendue et d'un réseau informatique performant..

- L'enseigne est présente sur toute la France (Bretagne, Auvergne, le Midi et en région parisienne) mais aussi en Europe.

- Les magasins proposent des dizaines de milliers de références différentes, des plus basiques au plus techniques dans les secteurs : Décoration, Bricolage, Construction, Jardinage, Animalerie.