

Nouveau manifeste de la foncière Compagnie de Phalsbourg pour réhumaniser les entrées de ville. Son retail park baptisé Ma Petite Madelaine, qui a ouvert fin avril, crée un havre cosy dans la jungle commerciale de la zone tourangelle de la Vrillonnerie.

Le commerce d'entrée de Tours relogé dans le bois

31 418 m²

de surface de vente
(avec Truffaut en 2017)

1 000 places

de stationnement

32 points de vente

46 M€ d'investissement

2,5 à 3 millions

de visites annuelles
attendues

Source : Compagnie de Phalsbourg

Les Tourangelles et Tourangeaux découvrant Ma Petite Madelaine, ouverte au public le 27 avril dernier, à Chambray-lès-Tours (37), n'y auront d'abord vu... que du bois ! Du bois vivant avec les bouleaux, platanes, érables de haute tige plantés sur site. Et du bois matériau, avec la couverture en pin de Douglas habillant les lignes douces des bâtiments dessinés par l'agence Marchi Architectes. Le contraste avec le kaléidoscope de bardages commerciaux de la zone de la Vrillonnerie, en entrée de Tours, est saisissant. Et signale d'emblée la marque de fabrique du concepteur des lieux, Compagnie de Phalsbourg. Dont le président fondateur, Philippe Journo, revendique haut et fort sa volonté d'en finir avec « *la fatalité de la laideur* » des entrées de villes françaises. Cela grâce à des « *objets* » aussi novateurs que l'ellipse en aluminium de l'Atoll à Angers (avril 2012), ou les surfaces en Inox poli de Waves à Metz (octobre 2014), et Enox à Gennevilliers, près de Paris (mai 2015).

Il s'agit aussi de donner un sentiment de bien-être, toujours par contraste avec l'urbanisme déshumanisé des zones. Le client avançant dans sa découverte de Ma Petite Madelaine trouvera ainsi des parkings paysagers, une aire de jeux pour enfants, les jets d'eau d'une fontaine. Et même les recoins d'un Jardin des amoureux ! Mais c'est aussi le commerce qui est accueilli autrement. Pour un seul parking central, 32 enseignes sont à portée de pas. Et non plus autant

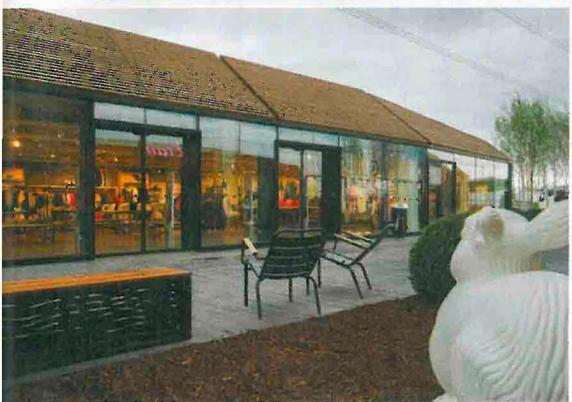
d'aires de stationnement à suivre en voiture, que de boîtes poussées à la sauvage. Des bâtiments hauts, auxquels font face des « galets » plus bas, délimitent des rues intérieures sur lesquelles s'ouvrent de vraies vitrines. C'est au sens propre que la foncière reloge les commerces, puisque 60 % des occupants du site sont issus de transferts voisins, dont Orchestra, Tati, Gémo, Intersport et La Halle aux Chaussures. En attendant Truffaut, qui paracheva l'offre en mars 2017. Et des enseignes dignes des centres-villes ont saisi l'opportunité de cette acclimatation périphérique, telles Armand Thierry, Celio, Jennyfer et Heytens.

Des millions de mètres carrés d'ouvrage

Il y a un mois, c'est Altarea Cogedim qui livrait sa propre « relecture » de l'immobilier de périphérie, avec L'Avenue 83 tracée dans la zone toulonnaise de Grand Var (LSA n° 2409). En attendant l'inauguration, à la rentrée prochaine, du Greencenter de Frey au sein du vaste pôle Cap Émeraude, à côté de Dinard (35), où Immo Mousquetaires a déjà dessiné les lignes neuves de son ensemble l'EssenCiel, en février dernier (LSA n° 2406). Et l'ouvrage ne risque pas de manquer aux promoteurs assez courageux pour s'attaquer à la réhabilitation des entrées de villes puisque, selon le compte de l'expert en immobilier Cushman & Wakefield, il existe plus de 30 millions de mètres carrés de parcs périphériques en France. Dont une infime partie seulement reconverte en retail parks raisonnés. ■

DANIEL BICARD, À CHAMBRAY-LÈS-TOURS





ÉCHELLE HUMAINE

Face aux bâtiments hauts des moyennes surfaces, les constructions de l'allée s'abaissent pour dégager la vue sur le site. Et créent une ambiance de centre-ville.



L'ART D'ESCAMOTER LE STATIONNEMENT

Construit en contrebas de 60 à 80 cm par rapport au rez-de-chaussée des magasins, ce parc de stationnement aux allures de jardin dérobe ainsi à la vue une partie des carrosseries de véhicules.

DU BOIS ET DE LA VERDURE

Quelque 20 000 m² de pin Douglas habillent les structures de Ma Petite Madelaine à l'entrée de Tours. Et 650 arbres ont été plantés dans le retail park : tilleuls, bouleaux, érables...



ANTITHÈSE DES « BOÎTES » DE PÉRIPHÉRIE

Parti pris audacieux, dans le patchwork de bardages criards de la zone commerciale de la Vrillonnerie, Compagnie de Phalsbourg impose une charte graphique et un habillage des plus épurés aux enseignes.



JARDIN DES AMOUREUX

Ce n'est pas le genre d'aménagement attendu en zone d'activités périphérique. La foncière fait de ce Jardin des amoureux, placé à côté d'une fontaine, l'un des symboles de sa requalification de site.



© LAETTIA DUARTE

« Depuis l'Atoll à Angers en 2012, Ma Petite Madelaine est notre quatrième centre de nouvelle génération construit pour métamorphoser l'immobilier commercial des entrées de ville. »

Philippe Journo, président de Compagnie de Phalsbourg