

HERAULT (34)

BEZIERS

La Devèze/Les Arènes (ZFU & liste prioritaire ANRU)

Centre commercial Marcel Pagnol

Le dispositif commercial existant

Nature et composition

- Un ensemble de rez-de-chaussée d'immeubles datant de 1960, partiellement occupé (plus d'un tiers de vacants)
- 11 commerces et services (La Poste, cabinet médical) bordés par un parking de 50 places
- Rayonnement de proximité voire plus large grâce à des activités complémentaires à celles du centre commercial Mistral

Atouts et difficultés de l'espace commercial

- Offre répartie sur deux niveaux : 90% des locaux occupent le niveau supérieur tandis que 3 occupent le niveau inférieur sans réelle logique
- Visibilité limitée depuis les abords
- Environnement plaisant
- La présence de la Poste contribue à la fréquentation du site

Le quartier, la ville

Contexte sociodémographique

- Un quartier d'habitat social de 15 000 habitants, isolé à l'ouest de Béziers
- Une population jeune avec de faibles revenus
- Un taux de chômage important (41,8%)

Environnement urbain

- Un quartier de grands ensembles construits sur dalle
- Absence de mixité sociale et précarisation croissante de la population
- 5 pôles commerciaux dans la ZFU
- De grands équipements commerciaux ceinturent le quartier avec Auchan et Géant pour locomotives

La restructuration urbaine projetée

Projet ANRU

- Un PRU en cours (Convention signée le 21 janvier 2005) basé sur 3 volets :
 - Le développement urbain : dé-densification d'îlots, requalification des espaces publics, redéfinition des lieux de centralité, clarification des modes de liaisons piétons-voitures, désenclavement, travail sur la lisibilité du quartier et de ses sous-ensembles
 - Le développement social : amorce de mixité des formes d'habitat, renforcement de la gestion urbaine de proximité
 - Le développement économique : introduction d'activités économiques dans le cadre de la ZFU, redynamisation de l'activité commerciale de proximité et des marchés forains

Intervention sur le tissu commercial

- Intervention sur le secteur de l'esplanade : la priorité est donnée aux activités commerciales (centre commercial Mistral) et artisanales mais aussi aux bureaux, respectivement 3 000 m² (dont 440 m² SHON supplémentaires à la commercialisation) et 1 800 m²

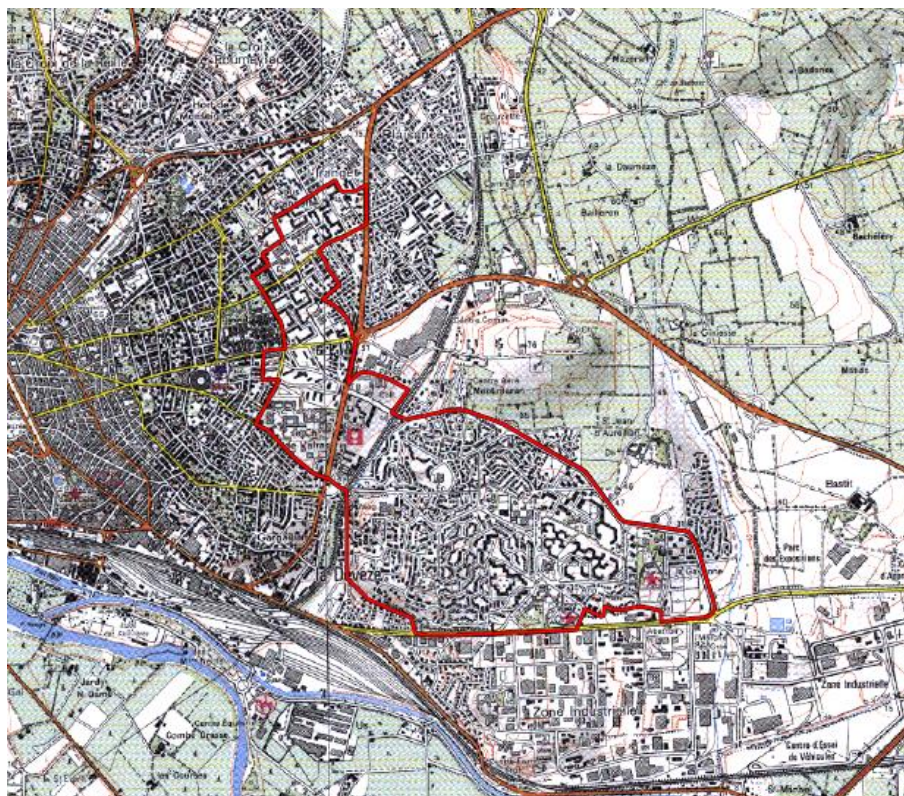
Conclusions et préconisations

- Un pôle disposant d'une offre complémentaire de celle des équipements proches malgré une surcapacité commerciale et une conception peu propice au fonctionnement marchand

Photographies de l'équipement :



Plan de situation par rapport à la ville :



Plan masse de l'équipement commercial :

- 1 : Ollipsa Voyage
- 2 : Alimentation Générale
- 3 : La Poste
- 4 : Café
- 5 : Cabinet Médical
- 6 : Phone Services
- 7 : Presse Loto Tabac
- 8 : Vide
- 9 : Vide
- 10 : Institut de Beauté
- 11 : Pharmacie
- 12 : Vide
- 13 : Café Le Longchamp
- 14 : Phone Service
- 15 : Vide

Parking 50 places

