

**PAS-DE-CALAIS (62)**  
**CALAIS**  
**Beau-Marais (ZFU - Liste prioritaire ANRU)**  
**Matisse**

**Le dispositif commercial existant**

<p><b>Nature et composition</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un petit centre comportant 5 commerces dont un vacant</li> <li>• Une clientèle exclusivement d'hyper proximité, en diminution compte tenu de la démolition en cours des tours</li> </ul>
<p><b>Atouts et difficultés de l'espace commercial</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Positionnement au cœur des tours</li> <li>• Offre de proximité très réduite</li> <li>• Environnement très dégradé avec des tours inhabitées, sentiment d'insécurité fort</li> <li>• Positionnement sur un axe peu fréquenté, pas de stationnement</li> </ul>

**Le quartier, la ville**

<p><b>Contexte sociodémographique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un quartier d'habitat social de 16 058 habitants</li> <li>• Une population en réinsertion avec de faibles revenus, taux de RMI de 32,9 %</li> <li>• Un taux de chômage particulièrement important (39,6 %)</li> </ul>
<p><b>Environnement urbain</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mixité d'habitat : maisons individuelles et/ou de ville en périphérie de ZUS et des tours et barres très importantes au cœur et à l'est de la ZUS</li> <li>• Une opération de restructuration, de réhabilitation et de démolitions/reconstructions de grande ampleur</li> <li>• Enfermement lié à des barrières naturelles et routières qui délimitent le quartier de la ville, les liaisons routières internes sont peu évidentes</li> <li>• Présence d'un important centre commercial à proximité avec Carrefour</li> <li>• 4 polarités commerciales à l'échelle de la ZUS</li> </ul>

**La restructuration urbaine projetée**

<p><b>Projet ANRU</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un PRU en cours (Convention signée en janvier 2007)</li> <li>• Les enjeux sont urbains (désenclavement, rénovation de l'habitat et diversification), économiques (maintien et développement de l'activité et de l'emploi dans le quartier concerné) et sociaux (accompagnement social fort de la population, offre de services, gestion urbaine de proximité)</li> <li>• Ouvrir le quartier vers l'extérieur, relier les différentes parties du quartier et fédérer les espaces autour d'un mail central, diversifier l'offre en logement, améliorer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, retrouver une présence publique dans le quartier (implantation centre social/halte garderie), requalifier l'entrée Nord (avenue Matisse)</li> </ul>
<p><b>Intervention sur le tissu commercial</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Restructuration du pôle commercial avenue Matisse, intégration de nouveaux commerces en rez-de-chaussée d'immeubles à construire</li> </ul>

## Conclusions et préconisations

- Petit centre, au bâti obsolète, dans un environnement très dégradé, objet d'un important programme de démolitions/constructions

→ *Requalification commerciale inscrite dans le programme de démolitions/reconstruction en cours sur le secteur*

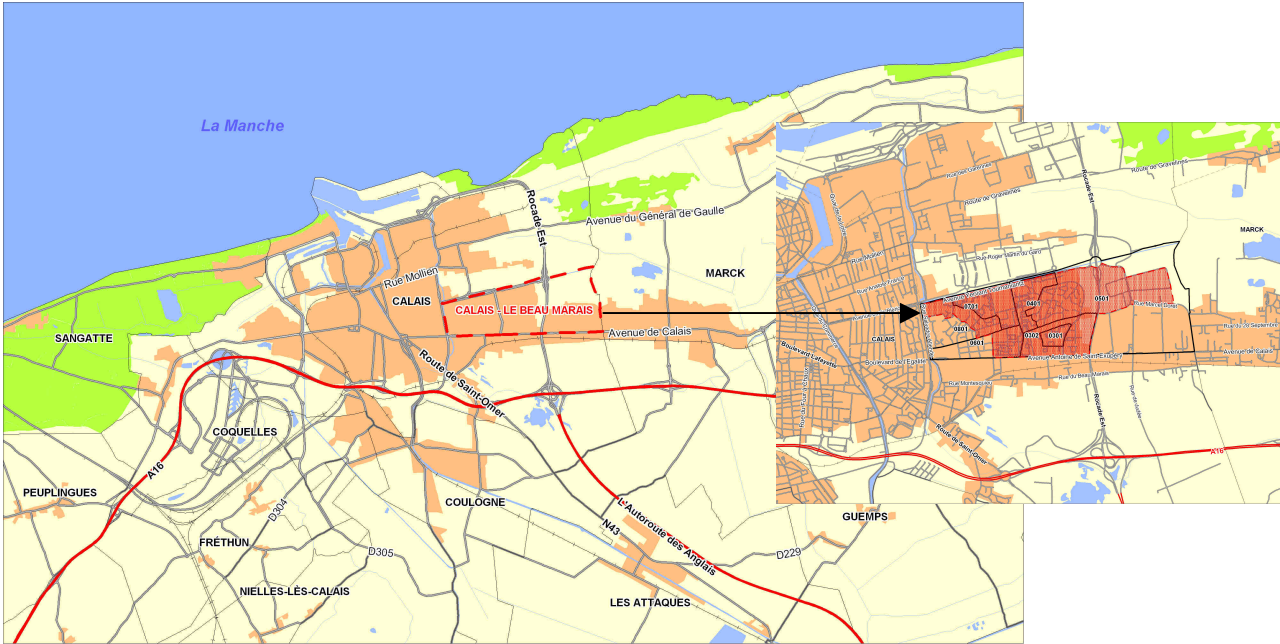
## Photographies de l'équipement :



Environnement Matisse : barres en cours de démolition



Plan de situation par rapport à la ville :



Plan masse de l'équipement commercial :

