

PAS DE CALAIS (62)
CALAIS
Beau-Marais (ZFU - Liste prioritaire ANRU)
Carrefour mi-voix

Le dispositif commercial existant

Nature et composition

- Centre commercial composé de 24 boutiques dont un supermarché Carrefour
- 1 046 places de stationnement dont 1 000 dédiées au supermarché
- Clientèle provenant majoritairement du quartier mais s'étendant également au-delà

Atouts et difficultés de l'espace commercial

- Vieillesse de l'aspect extérieur du centre commercial qui peut donner un sentiment d'insécurité et de manque d'entretien du bâti
- Position en bordure Nord de la ZUS à proximité d'un axe passant (rue Toumaniantz), parking spacieux et bonne visibilité du pôle commercial
- Accessibilité piétonne compliquée compte tenu de l'absence de continuité dans les cheminements (trottoir absent)

Le quartier, la ville

Contexte sociodémographique

- Un quartier d'habitat social de 16 058 habitants
- Une population en réinsertion avec de faibles revenus, taux de RMI de 32,9 %
- Un taux de chômage particulièrement important (39,6 %)

Environnement urbain

- 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
- Une opération de restructuration, de réhabilitation et de démolitions/reconstructions de grande ampleur
- Enfermement lié à des barrières naturelles et routières qui délimitent le quartier de la ville, les liaisons routières internes sont peu évidentes
- Présence d'un important centre commercial à proximité avec Carrefour
- 4 polarités commerciales à l'échelle de la ZUS

La restructuration urbaine projetée

Projet ANRU

- Un PRU en cours (Convention signée en janvier 2007)
- 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)
- 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)

Intervention sur le tissu commercial

- Restructuration du pôle commercial avenue Matisse, intégration de nouveaux commerces en rez-de-chaussée d'immeubles à construire

Conclusions et préconisations

- Pôle disposant d'un potentiel d'attraction important mais qui souffre d'une architecture datée et peu valorisante

→ Une remise à niveau à envisager sous initiative privée

Photographies de l'équipement :

Entrée 1 magasin Carrefour



Magasin Fabio Lucci



Environnement à dominante « tours »



Plan de situation par rapport à la ville :



Plan cadastral général de la
ZUS (Hors ZI M.Doret)

