

GARD (30)
NIMES
ZUP Pissevin (ZUS & liste prioritaire ANRU)
Galerie Wagner

Le dispositif commercial existant

Nature et composition

- Ensemble commercial sur deux niveaux de dalle regroupant une centaine de boutiques dont 50% de vacantes (pour la plupart en zone basse) et un supermarché Champion de 1848 m²
- Des flux de clientèle diversifiés : ceux du magasin Champion et des activités à proximité proviennent du quartier mais aussi du passage ; ceux de la galerie Wagner située en contrebas sont limités aux résidents des immeubles qui surplombent la place

Atouts et difficultés de l'espace commercial

- Une offre complète de proximité malgré la vacance et la présence et d'activités non commerciales dans le linéaire ou de doublons (notamment en alimentaire)
- Le Champion contribue fortement à l'attractivité de la zone haute de la dalle
- Un linéaire étendu dont l'éclatement sur 2 niveaux crée un clivage dans le dynamisme et la fréquentation du site
- Zone de chalandise en repli du fait des démolitions de logements non remplacés depuis près de 10 ans

Le quartier, la ville

Contexte sociodémographique

- Un quartier d'habitat social de 16 000 habitants
- Une population majoritairement jeune avec de faibles revenus
- Un taux de chômage important (44,2%)

Environnement urbain

- Un quartier alternant « tours », « barres » et « dalles »
- Présence de 2 pôles de proximité et d'un Aldi dans le quartier
- Forte baisse de la population entre 1990 et 1999 (-20%) avec une vacance des logements de 25%
- Des équipements publics et scolaires vieillissants

La restructuration urbaine projetée

Projet ANRU

- Un PRU en cours (Convention signée le 20 juillet 2005)
- Démolition de 327 logements sociaux
- Réhabilitation de 204 logements
- Construction de nouveaux immeubles ou de maisons
- Aménagement d'espaces publics
- Installation d'équipements : crèche, poste de Police, pépinière d'entreprises...

Intervention sur le tissu commercial

- Etudes en cours de réalisation sous maîtrise d'ouvrage Ville

Conclusions et préconisations

- Une polarité en grande difficulté : développement et persistance de la vacance, immobilier obsolète et labyrinthique

→ Un besoin de restructuration en profondeur de l'immobilier commercial qui pourrait permettre une réorganisation et une rationalisation de l'offre

Photographies de l'équipement commercial :



Plan masse de l'équipement commercial :

Niveau Haut



Niveau Bas

