

## HERAULT (34)

### BEZIERS

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

#### Pôle commercial La Grangette

#### Le dispositif commercial existant

##### Nature et composition

- 6 locaux dont 1 vacant en copropriété, regroupées dans un bâtiment situé au milieu de plusieurs immeubles
- La clientèle est issue de l'hyper-proximité

##### Atouts et difficultés de l'espace commercial

- Une forte densité de population alentour
- Un équipement confidentiel malgré la présence d'un parking dédié de 30 places : le site ne bénéficie d'aucune visibilité depuis les principaux axes routiers
- Une conception peu fonctionnelle structurée autour d'un espace intérieur
- Enerrée entre plusieurs immeubles, cette polarité ne dessert que les habitants du site

#### Le quartier, la ville

##### Contexte sociodémographique

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

##### Environnement urbain

- Un quartier de grands ensembles bâtis sur une dalle
- Absence de mixité sociale et précarisation croissante de la population
- 5 pôles commerciaux sont situés dans le quartier
- De grands équipements commerciaux ceinturent le quartier avec Auchan et Géant pour locomotive

#### La restructuration urbaine projetée

##### Projet ANRU

- Un PRU en cours (Convention 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 visibilité 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 Zone Franche Urbaine, redynamisation de l'activité commerciale de proximité et des marchés forains

##### Intervention sur le tissu commercial

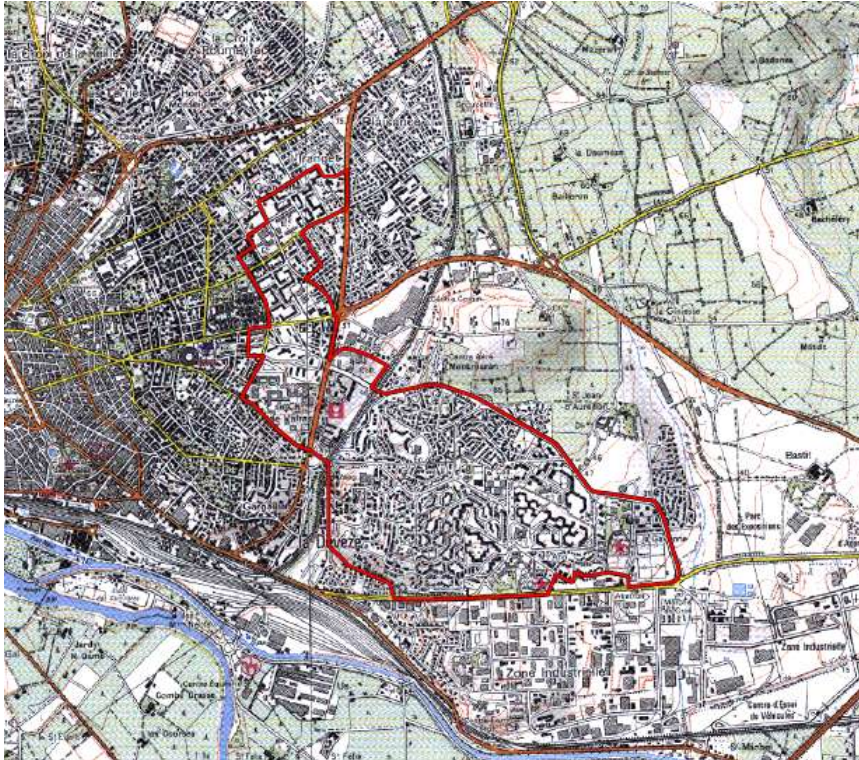
- Intervention sur le secteur de l'esplanade : la priorité est donnée aux activités commerciales (centre commercial Mistral) et artisanales mais aussi aux bureaux, respectivement 3 000 m<sup>2</sup> (dont 440 m<sup>2</sup> SHON supplémentaires à la commercialisation) et 1 800 m<sup>2</sup>.

### Conclusions et préconisations

- Une polarité de petite taille, isolée au cœur de barres d'immeubles, et de conception peu attractive
- Une offre réduite dont la viabilité économique ne nous semble pas avérée

→ **Un risque de dérive lié à l'enclavement de l'équipement, qui conduit à privilégier un repositionnement des commerces sur un site plus porteur**

### Plan de situation par rapport à la ville :



Plan masse de l'équipement commercial :

