

**MARNE (51)**  
**REIMS**  
**Croix Rouge (ZFU & liste prioritaire ANRU)**  
**Centre commercial Croix du sud**

**Le dispositif commercial existant**

<p><b>Nature et composition</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un ensemble commercial majoritairement situé en pieds d'immeubles, composé de 12 commerces dont un Proxi de 406 m<sup>2</sup></li> <li>• 2 marchés forains hebdomadaires importants sur le quartier (95 et 50 étals)</li> <li>• La clientèle est essentiellement de proximité et, dans une moindre mesure, du quartier grâce à l'accès depuis l'Avenue L. Blum</li> </ul>
<p><b>Atouts et difficultés de l'espace commercial</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une bonne diversité d'offre en alimentaire, non alimentaire et services</li> <li>• Un équipement sur 2 niveaux souffrant d'une conception spatiale complexe</li> <li>• Accès difficile depuis l'Avenue Léon Blum</li> <li>• Pas de stationnement dédié au site</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 18 321 habitants, au Sud-Ouest de Reims</li> <li>• Un taux de chômage moyen pour ce type de quartier (21,9%)</li> <li>• Prés de la moitié des habitants a moins de 25 ans</li> </ul>
<p><b>Environnement urbain</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le quartier est fortement animé par la présence de plusieurs universités qui regroupent près de 18 000 étudiants et par la présence de nombreuses activités et équipements publics</li> <li>• Il se trouve à proximité de la nouvelle gare TGV et sera desservi par le futur tramway</li> <li>• Un quartier monofonctionnel (habitat) qui concentre une population en difficultés sociales et économiques</li> <li>• 4 polarité commerciale à l'échelle de la ZFU + diffus</li> <li>• Proximité avec les centres commerciaux Intermarché (10 boutiques) et Leclerc (33 boutiques)</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 le 10 décembre 2004)</li> <li>• Enjeu de réintroduction de la mixité sociale (construction de 569 logements pour 449 démolitions)</li> <li>• Développement de l'offre de logements très sociaux disséminés dans le tissu urbain</li> <li>• Redynamisation du tissu commercial</li> </ul>
<p><b>Intervention sur le tissu commercial</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afin d'améliorer l'attractivité des espaces commerciaux et de développer et maintenir une offre commerciale complémentaire, ces espaces font l'objet de rénovation globale. Les centres commerciaux de l'Hippodrome et des Hauts de Murigny ont été les premiers rénovés.</li> <li>• Dans l'avenant à la convention, est prévu la rénovation du centre commercial de Pays de France ainsi que celui de Croix du sud. Le programme prévoit la démolition et reconstruction des cellules commerciales sur des axes de circulation forts tels que les boulevards ou le passage du tramway</li> </ul>

### Conclusions et préconisations

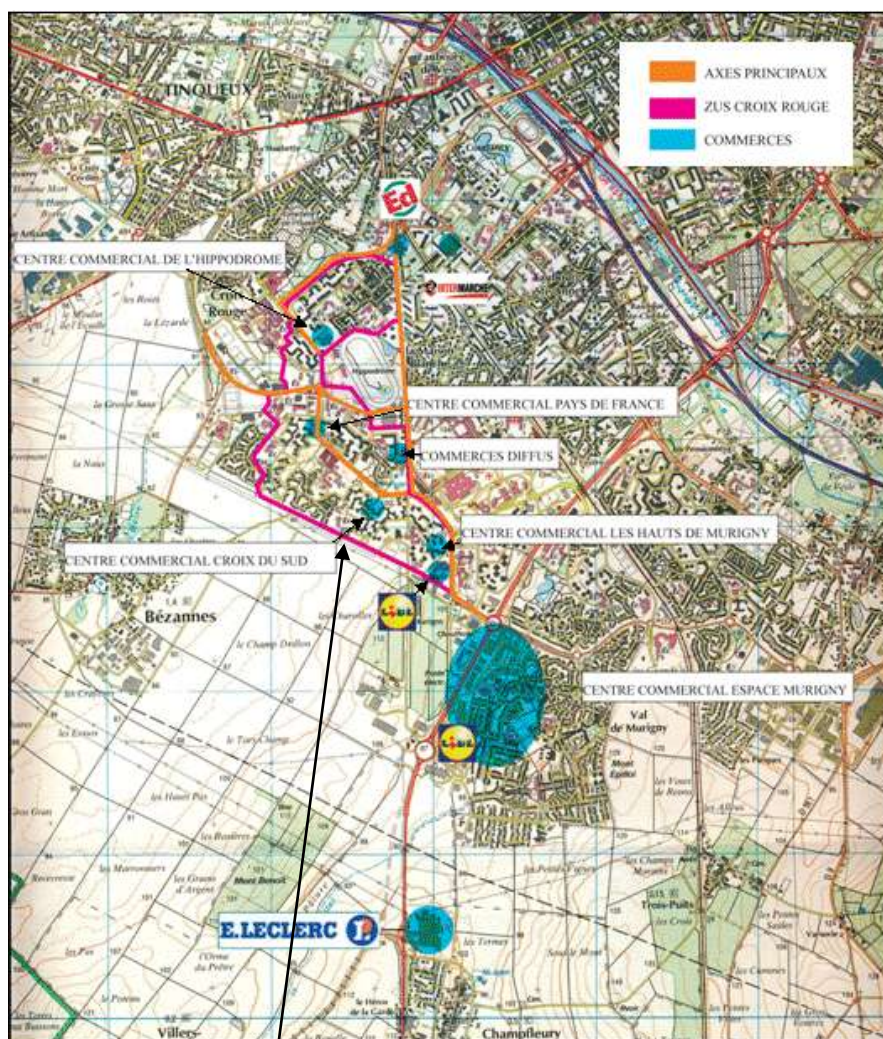
- Une offre complète de proximité qui souffre d'une conception sur dalle, en dehors des principaux flux automobiles

→ Une réorganisation spatiale qui s'inscrit dans la stratégie du projet de rénovation urbaine

### Photographies de l'équipement :



Plan de situation par rapport à la ville :



Plan masse de l'équipement commercial :

