

MARNE (51)
REIMS
Croix Rouge (ZFU & liste prioritaire ANRU)
Centre commercial Pays de France

Le dispositif commercial existant

<p>Nature et composition</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une polarité composée de 10 commerces dont une superette Diagonal de 250 m² • 2 marchés forains hebdomadaires importants sur le quartier (95 et 50 étals) • La clientèle est essentiellement constituée par la proximité
<p>Atouts et difficultés de l'espace commercial</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintien d'une offre commerciale de base malgré un aspect dégradé et un sentiment d'insécurité fort • Des commerces et des accès au centre peu mis en valeur • Seul un accès piéton est possible, aucun accès direct pour une clientèle de passage et / ou motorisée

Le quartier, la ville

<p>Contexte sociodémographique</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un quartier d'habitat social de 18 321 habitants, au Sud-Ouest de Reims • Un taux de chômage moyen pour ce type de quartier (21,9%) • Prés de la moitié des habitants a moins de 25 ans
<p>Environnement urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 • Il se trouve à proximité de la nouvelle gare TGV et sera desservi par le futur tramway • Un quartier monofonctionnel (habitat) qui concentre une population en difficultés sociales et économiques • 4 polarité commerciale à l'échelle de la ZFU + diffus • Proximité avec les centres commerciaux Intermarché (10 boutiques) et Leclerc (33 boutiques)

La restructuration urbaine projetée

<p>Projet ANRU</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un PRU en cours (Convention signée le 10 décembre 2004) • Enjeu de réintroduction de la mixité sociale (construction de 569 logements pour 449 démolitions) • Développement de l'offre de logements très sociaux disséminés dans le tissu urbain • Redynamisation du tissu commercial
<p>Intervention sur le tissu commercial</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • 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

Conclusions et préconisations

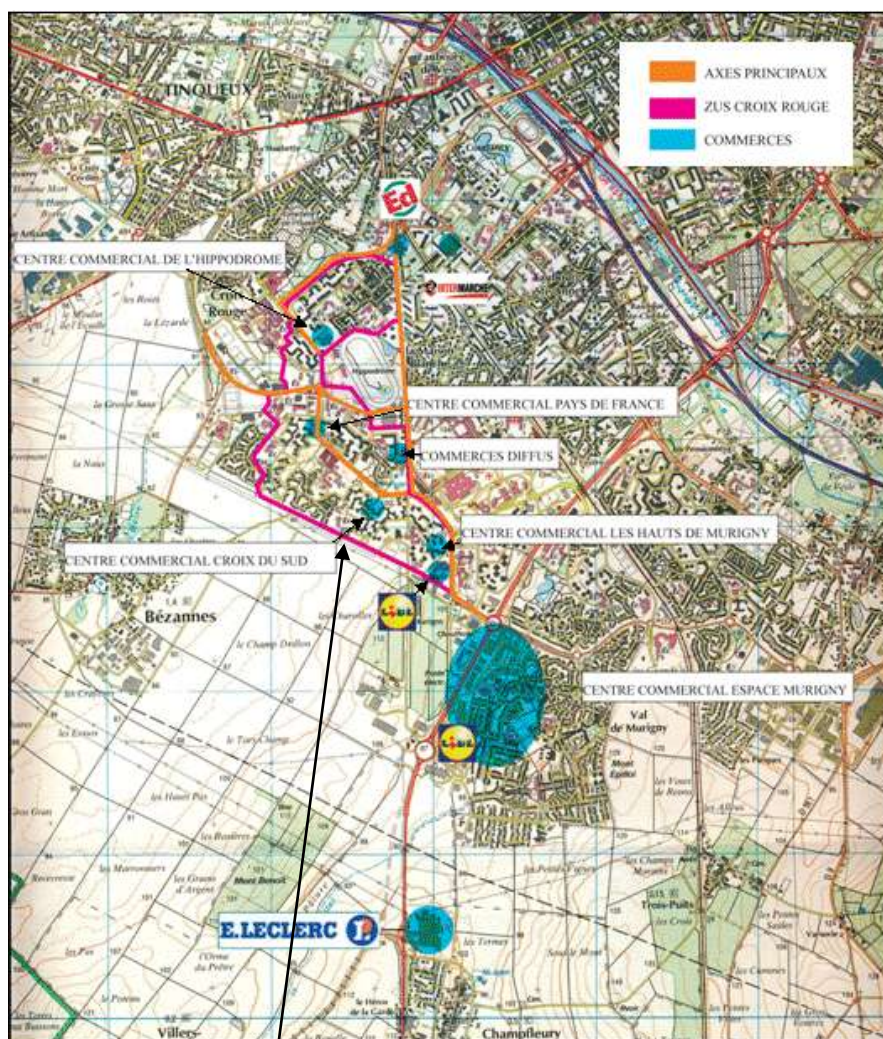
- Un pôle de proximité dont la morphologie et la complexité spatiale peuvent repousser une clientèle non captive

→ *Un besoin de restructuration en profondeur de l'immobilier commercial qui s'inscrit dans la stratégie de rénovation urbaine*

Photographies de l'équipement :



Plan de situation par rapport à la ville :



Plan masse de l'équipement commercial :

