

MARNE (51)

REIMS

Orgeval (ZRU & liste prioritaire ANRU)

Centre commercial Schweitzer

Le dispositif commercial existant

Nature et composition

- Un centre commercial sur dalle, en rez-de-chaussée d'immeuble HLM, composé de 12 locaux dont 1 cabinet médical et 2 vacants
- 190 places de stationnement banalisées (à distance du pôle)
- 1 marché forain hebdomadaire (63 étals)
- La clientèle de ce centre reste très localisée autour du centre commercial et principalement par une clientèle piétonne du fait de l'absence de stationnement permettant un accès direct aux magasins
- Malgré la situation de ce centre commercial en bordure d'un axe structurant, il ne bénéficie pas de la clientèle de passage disponible

Atouts et difficultés de l'espace commercial

- Une offre commerciale de base (alimentation générale, boucherie, boulangerie) et de services (coiffeur, pharmacie), complétée par des commerces anomaux tels que l'agence de voyages ou la vente de pianos
- Un espace enclavé, sans accès voitures
- Un environnement concurrentiel particulièrement important
- Une conception peu propice à une bonne fonctionnalité commerciale (activités isolées à l'arrière des barres d'immeubles d'où elles sont invisibles et difficilement accessibles)

Le quartier, la ville

Contexte sociodémographique

- Un quartier d'habitat social de 6 082 habitants, au Nord de Reims
- Un taux de chômage important (28,5%)
- Une forte représentation des jeunes

Environnement urbain

- Un quartier composé de barres et de tours pour l'essentiel (un peu de résidentiel à l'Est)
- Pas de hiérarchisation du réseau viaire. Néanmoins, le quartier est traversé par des axes forts (rue de Neufchatel et rue du Docteur Schweitzer) qui relie le Nord de l'agglomération au centre ville
- 2 polarités commerciales à l'échelle de la ZFU + diffus + Champion, Ed, Le Mutant et Aldi en limite du quartier
- Proximité avec Actipol de la Neuvilette, composé notamment d'un Cora avec 200 entreprises (artisans, commerces et petites industries) et avec le centre commercial Leclerc (10 boutiques)

La restructuration urbaine projetée

Projet ANRU

- Un PRU en cours (Convention signée le 10 décembre 2004)
- Réintroduire de la mixité sociale (construction de 179 logements pour 203 démolitions)
- Développer les équipements culturels et sportifs et requalifier les équipements scolaires
- Créer des axes structurants le quartier d'Est en Ouest en complément de l'axe Nord Sud (rue Schweitzer)
- Recomposer les espaces extérieurs en différenciant publics et privés

Intervention sur le tissu commercial

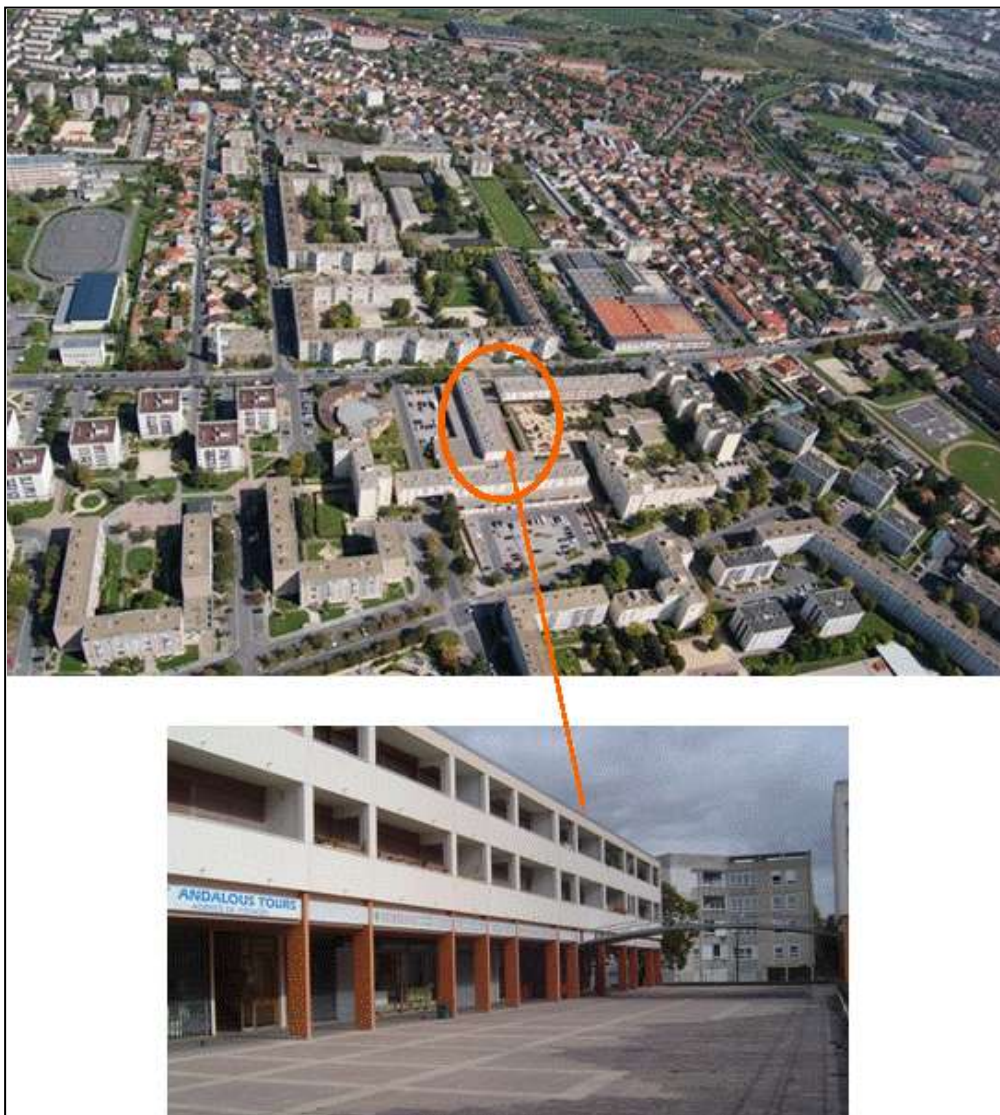
- Redéfinition de la Place Fermat comme pôle d'animation et de services au cœur du quartier
- Mise en place par Reims Métropole d'une veille foncière afin de préempter les cellules commerciales
- Procédure Fisac en cours

Conclusions et préconisations

- Une offre commerciale de proximité confrontée à un environnement concurrentiel important
- Un site enclavé, quasiment invisible et inaccessible par voiture

→ **Une réorganisation et une rationalisation de l'offre commerciale qui pourrait s'inscrire dans la stratégie du projet de rénovation urbaine**

Photographie de l'équipement :



Plan de situation par rapport à la ville :



