

HAUTE-MARNE (52)
SAINT-DIZIER
Vert Bois (ZFU - Liste prioritaire ANRU)
Zone commerciale du Vert Bois

Le dispositif commercial existant

Nature et composition

- Galerie marchande d'une trentaine de boutiques et services dont 7 inoccupées au côté d'un supermarché Leader Price
- Une clientèle essentiellement de proximité

Atouts et difficultés de l'espace commercial

- Une offre complète alliant hard discount et commerces de qualité en adéquation avec la demande de la population locale
- Bonne situation en plein cœur du quartier et à proximité d'équipements structurants (La Poste, pharmacie et écoles diverses)
- Manque de stationnement (70 places banalisées)
- Copropriété privée très dégradée tant du point de vue du bâti que du point de vue de l'usage
- Sentiment d'insécurité lié au regroupement de jeunes à proximité des commerces
- Quelques locaux inoccupés nuisent à la dynamique du site
- Environnement concurrentiel important

Le quartier, la ville

Contexte sociodémographique

- La ZUS est une ville nouvelle implantée près de l'ancienne ville comportant 12 354 habitants soit quasiment la moitié de la population de la ville
- Difficultés d'insertion sociale et professionnelle, violences urbaines donnant un sentiment persistant d'insécurité
- Une population en réinsertion avec de faibles revenus, taux de RMI de 25,9 %
- Un taux de chômage très important (27,1 %)

Environnement urbain

- Le quartier est composé majoritairement de logements collectifs avec au sud une typologie différente (maisons individuelles)
- La proximité de commerces, d'équipements sociaux et culturels contribuent à une certaine dynamique
- Au cœur du quartier du Vert Bois se concentrent près de la moitié des entreprises de la Zone Franche
- 6 polarités commerciales à l'échelle de la ZUS et du commerce diffus, proximité directe avec l'hypermarché Cora, création depuis peu d'un nouvel espace commercial, place de l'Europe

La restructuration urbaine projetée

Projet ANRU

- Un PRU en cours (convention signée le 26/11/2004 et avenant en mai 2007) qui prévoit de :
 - ⇒ Améliorer l'habitat par des opérations de démolition, de réhabilitations, de résidentialisation et de constructions neuves avec pour but de favoriser la mixité, de diversifier l'offre et de favoriser le développement urbain, social et économique
 - ⇒ Privilégier l'intervention publique sur le quartier du Vert-Bois, afin de permettre son intégration au reste de la ville et faire en sorte qu'il devienne un "quartier comme les autres"
 - ⇒ Désenclaver le quartier et le relier à la ville en transformant la RN en boulevard urbain

- ⇒ Créer de nouveaux équipements : médiathèque, groupe scolaire et structure multi-accueil petite enfance, établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

Intervention sur le tissu commercial

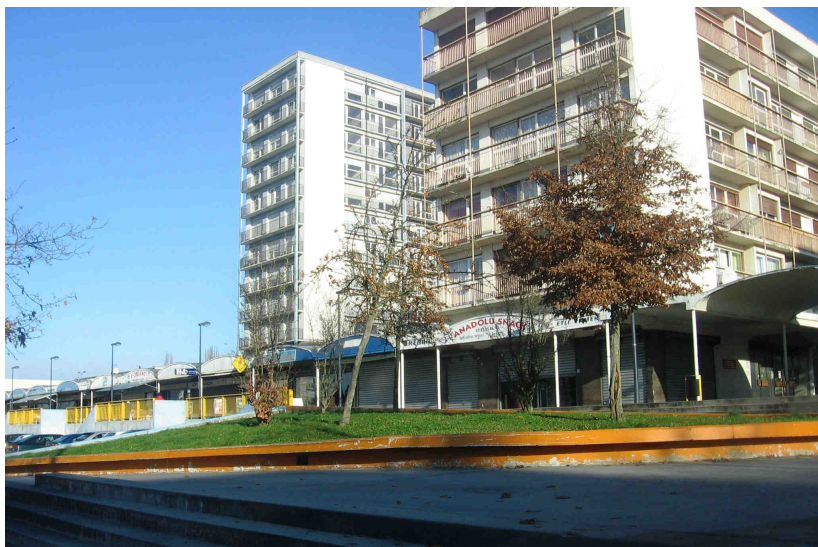
- Construction de commerces sur le site Foirail - Ilot B

Conclusions et préconisations

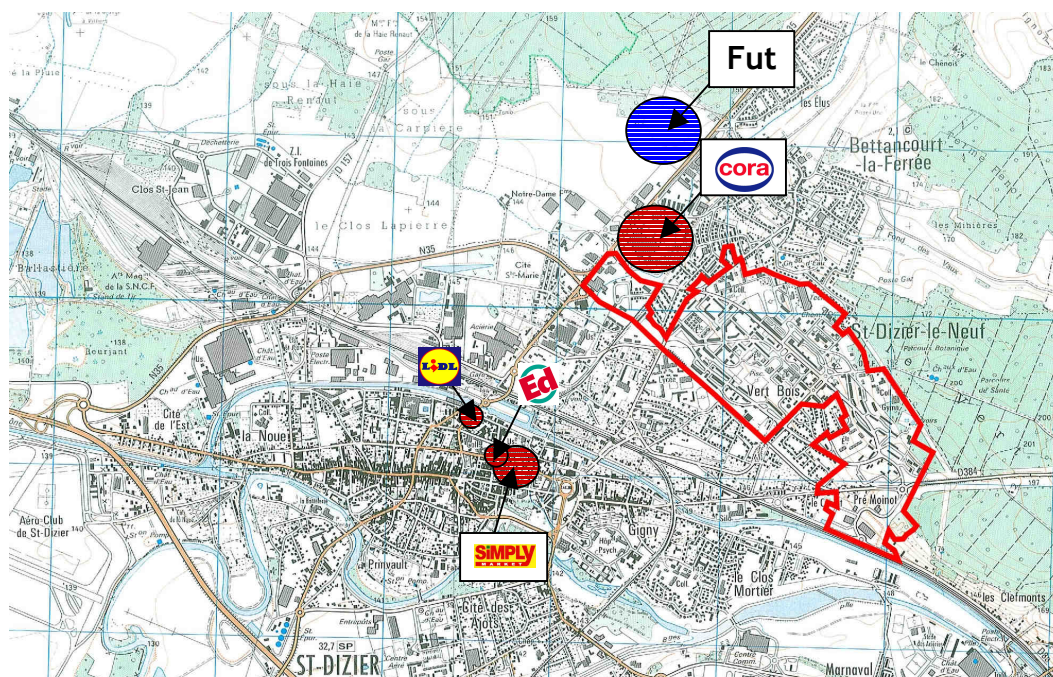
- Galerie marchande proposant une offre complète mais dont la structure de propriété ne permet pas un entretien et une modernisation de l'équipement qui pâtit, en outre, d'un manque de stationnement et d'une ambiance négative

→ **Un besoin de remise à niveau et de rationalisation de l'offre qui suppose la mobilisation de moyens exceptionnels (en termes de mise en œuvre et de financement)**

Photographies de l'équipement :



Plan de situation par rapport à la ville :



Plan masse de l'équipement commercial :

