

# Étude des centres-bourgs / Contrexéville et Vittel

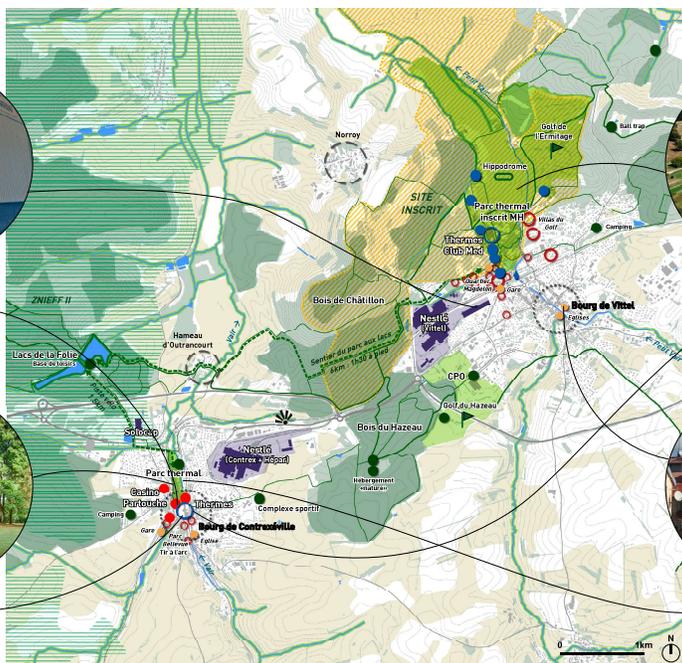
## POTENTIALITÉS PARTAGÉES

Une économie industrielle et touristique basée sur un riche patrimoine thermal et naturel à conforter

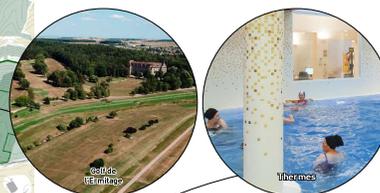
DES GRANDS ACTEURS DE L'EAU ET DU TOURISME À IMPLIQUER DANS LES PROJETS



UN PRESTIGIEUX PATRIMOINE LIÉ AU THERMALISME À VALORISER



DES ÉQUIPEMENTS TOURISTIQUES ET SPORTIFS DE HAUT NIVEAU POUR APPUYER LE PROJET



UN EXCEPTIONNEL SITE PITTORESQUE ET SANS PESTICIDE À PRÉSERVER ET FAIRE DÉCOUVRIR



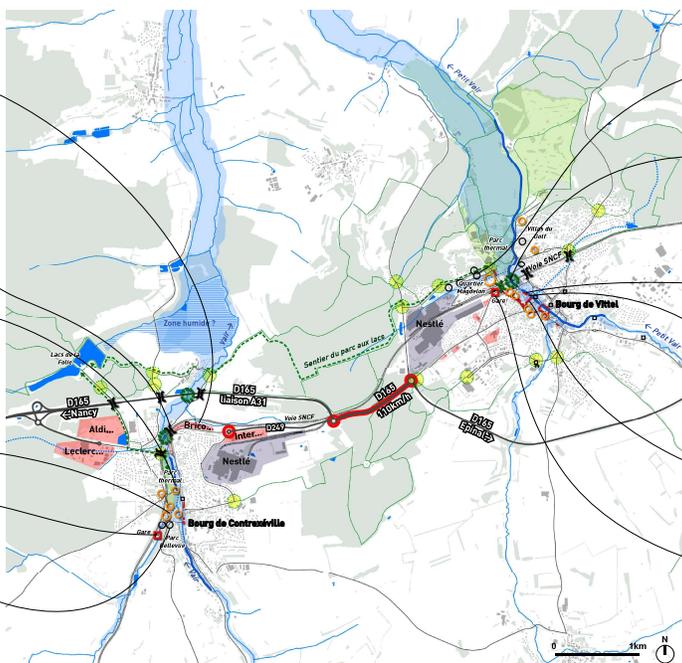
## DYSFONCTIONNEMENTS PARTAGÉS

Une image d'entrée de ville routière dévalorisante pour des centres-bourgs à reconnecter aux parcs et au grand paysage

DES ENTRÉES DE VILLE DÉVALORISANTES À REQUALIFIER



DES RUISSEAUX PEU VISIBLES À RESTITUER EN VILLE



DU BÂTI VACANT OU DÉGRADÉ À RÉHABILITER OU À DÉMOLIR?

DES CENTRES-BOURGS BANALISÉS À REVALORISER

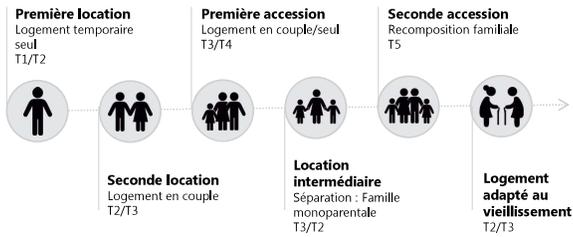
DES ACCÈS À REDESSINER VERS LES PARCS ET LA CAMPAGNE



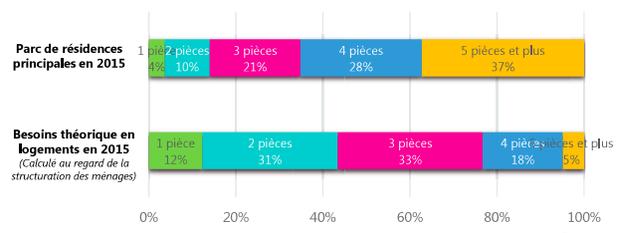
# ANALYSE DE L'HABITAT

## Parcours résidentiel et besoins théoriques

STRUCTURATION DU PARCOURS RESIDENTIEL ACTUEL ORGANISE EN 6 ETAPES



BESOINS THEORIQUES EN LOGEMENTS SUR LES COMMUNES DE Contrexéville et Vittel



À RETENIR

- Un faible poids des résidences secondaires pour des communes à vocation touristique
- Une vacance de logements sur Vittel notamment en appartements construits avant 1945
- Une offre peu présente de petits logements pour répondre à la demande des jeunes couples

## ENQUÊTES Commerçants

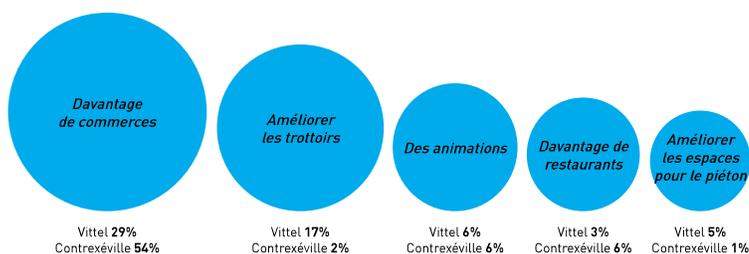
Indicateur	Evaluation	Intérêt de l'indicateur	Chiffres clés	Notation
Evolution du chiffre d'affaires	Part des commerces avec un chiffre d'affaires en croissance	Un indicateur de la santé économique des commerçants	Contrex : 31% (1 15% → 34%) Vittel : 38% (1 22% → 34%)	●
Marché	Impact du marché sur l'activité des commerçants sédentaires	Plus le taux est élevé plus le marché participe à la dynamique commerciale du centre-ville	Contrex : 10% Vittel : 4%	●
Satisfaction concernant le local d'activité	Part des commerçants jugeant que le local d'activité leur convient	Un taux élevé (>80%) traduit l'adaptation du local à l'activité exercée et le confort d'utilisation du professionnel	Contrex : 82% Vittel : 71%	●
Jugement du besoin de rénovation du local	Part des commerçants jugeant leur commerce vieillissant ou nécessitant à court terme une rénovation	Appréciation des commerçants sur l'attractivité de leur local	Contrex : 9% Vittel : 29%	●
Projet de rénovation	Part des projets de rénovation intérieure, façade-enseigne	Part des projets qui auront un impact direct sur l'attractivité des commerces	18% rénovation intérieure 18% rénovation extérieure	●
Image	Part des professionnels ayant une image plutôt ou très négative du centre-ville de Contrexéville et Vittel sur le plan commercial	Montre l'image commerciale dégradée du centre-ville par les professionnels	Contrex : 91% Vittel : 19%	●

À RETENIR

- Une activité commerciale plutôt bonne
- Les commerçants de Contrexéville sont lucides sur la très faible image de leur centre-ville
- Des marchés hebdomadaires n'ayant aucun impact sur la dynamique de centre-ville
- Une volonté partagée des commerçants de conforter des espaces de convivialité

## Usagers

QUELS SONT PRIORAIREMENT LES POINTS À AMÉLIORER AU CENTRE-VILLE POUR QUE VOUS VENIEZ PLUS SOUVENT Y FAIRE VOS ACHATS?

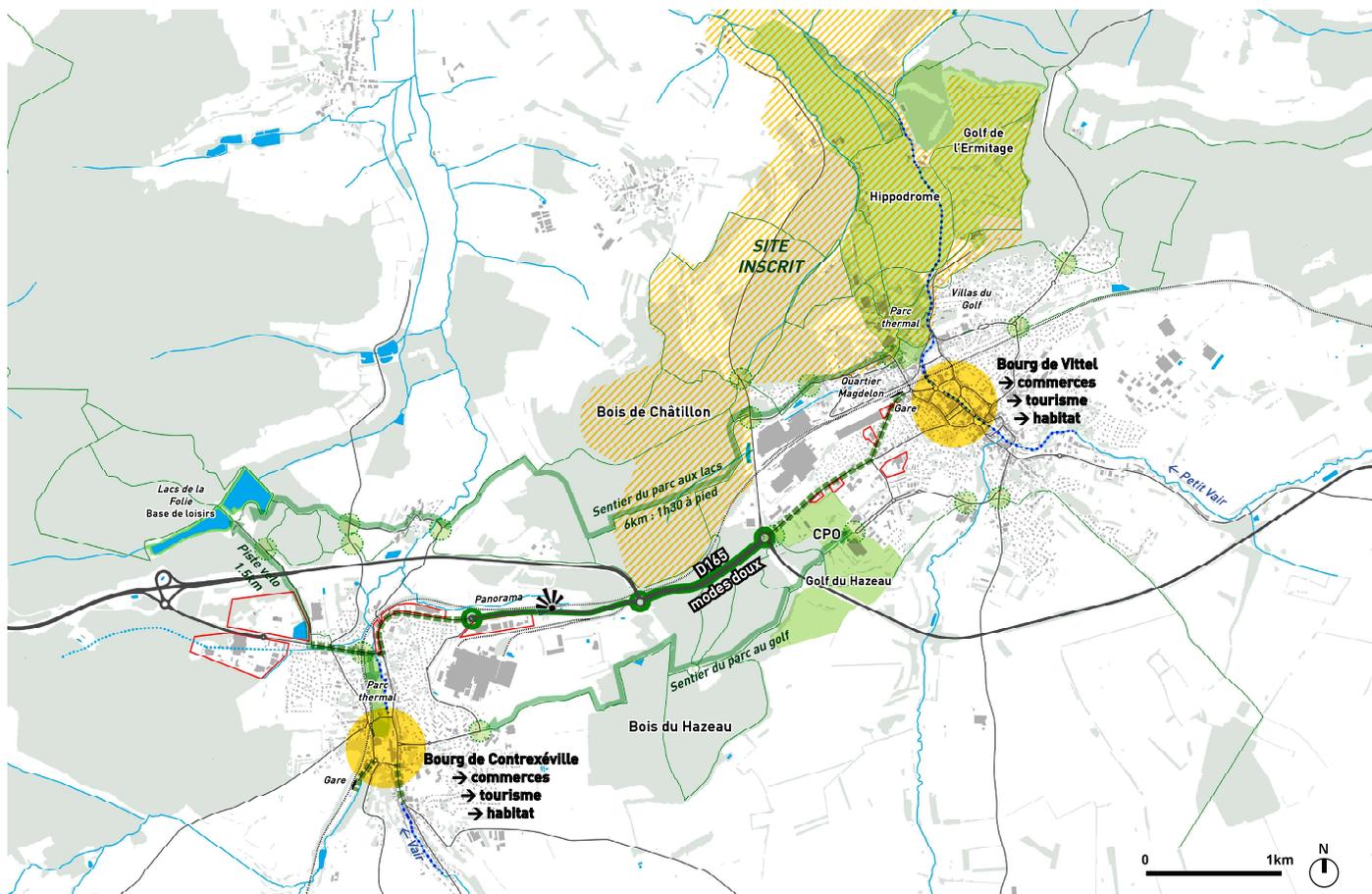


À RETENIR

- Le centre-ville de Contrexéville s'affirme comme un lieu de promenade alors que celui de Vittel affirme sa vocation commerciale
- Des attentes nombreuses et contrastées qui illustrent un niveau d'exigence assez fort au regard de la notoriété de ces deux communes
- L'importance des attentes exprimées en termes de nouveaux commerces illustre le décalage entre la notoriété des communes et leur diversité commerciale actuelle

# DÉVELOPPER UN PROJET COMMUN

## De deux centres-bourgs à l'entité Vittel-Contrexéville



### ENJEUX PARTAGÉS

#### COMMERCES, SERVICES ET HABITAT

##### ENJEUX PARTAGÉS

- Une vocation touristique à affirmer : conforter l'offre en CHR (Café, Hôtels et Restaurants) associée à des espaces de convivialité (terrasses, placettes...), développer des résidences secondaires
- Conforter le rôle des marchés hebdomadaires comme moteur de fréquentation des centralités
- Résorber la vacance de logements en engageant une démarche de rénovation
- Relancer la dynamique résidentielle en centralité en développant l'offre de petits logements
- Affirmer la complémentarité commerciale des deux communes en définissant des espaces préférentiels de commerces dans les documents réglementaires

#### ESPACES PUBLICS ET MOBILITÉS

##### ENJEUX PARTAGÉS

- Une liaison principale entre les deux communes à adapter pour les modes doux et aménager un paysage d'entrée de ville patrimoniale
- Des accès contraints à redessiner vers les parcs et le grand paysage
- Des entrées de ville dévalorisantes à requalifier
- Des centres-bourgs banalisés à revaloriser
- Des équipements touristiques et sportifs de haut niveau à conforter pour appuyer le projet
- Une liaison ferrée à développer vers Paris et Nancy

#### PATRIMOINE ET PAYSAGE

##### ENJEUX PARTAGÉS

- Un prestigieux patrimoine du thermalisme et des bourgs à protéger et valoriser
- Un exceptionnel site pittoresque et sans pesticide à préserver et faire découvrir
- Des parcs thermaux aux franges urbaines encombrées à réouvrir
- Des ruisseaux peu visibles à restituer en ville
- Un paysage urbain dégradé à requalifier dans le vocabulaire de l'urbanisme thermal
- Des labels patrimoniaux à viser en commun

### QUELS DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES PARTAGÉS : UN PROJET DE PLU, DE SCoT, OU DE SPR?



# ENJEUX DES CENTRES-BOURGS

## Contrexéville

### Du village-rue à la boucle du parc



#### COMMERCES, SERVICES ET HABITAT

##### ENJEUX

- Formaliser une centralité lisible tournée vers les axes de flux
- Densifier l'activité commerciale sur un espace restreint
- Renforcer la présence d'équipements structurants
- Rénover les façades et l'habitat pour conforter l'image du centre-ville
- Réhabiliter les hôtels autour des thermes
- Dédensifier le bâti en frange des parcs pour valoriser les autres secteurs de reconquête

#### ESPACES PUBLICS ET MOBILITÉS

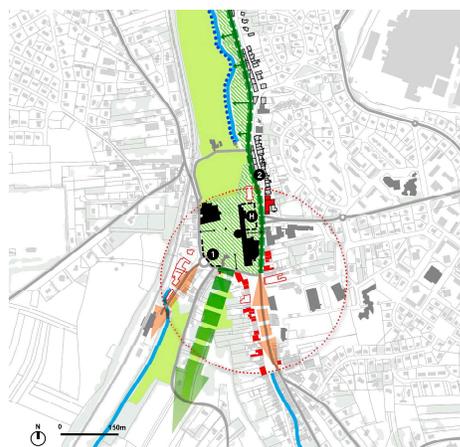
##### ENJEUX

- Réhabiliter la rue principale en améliorant son confort d'usage
- Ouvrir les franges du parc vers la rue
- Requalifier les entrées de ville (rues principales et parvis de la gare)
- Restaurer les continuités pédestres vers le grand paysage

#### PATRIMOINE ET PAYSAGE

##### ENJEUX

- Redessiner le cours d'eau comme porte de la station thermale à travers une promenade en bord d'eau
- Restructurer et protéger le patrimoine du domaine thermal
- Redessiner une relation parc / campagne vers le nord et le sud
- Définir les conditions d'un paysage urbain à la hauteur de la station thermale (charte des façades, enseignes et mobilier?)



## Vittel

### De la station au bourg par la boucle du Petit Vair



#### COMMERCES, SERVICES ET HABITAT

##### ENJEUX

- Intervenir de façon proactive sur l'habitat vacant pour conforter la présence de la population de proximité
- Valoriser le parcours marchand et conforter des espaces de convivialité
- Conforter la présence des professionnels de santé en centralité

#### ESPACES PUBLICS ET MOBILITÉS

##### ENJEUX

- Relier les deux bourgs par des transversales franchissant le cours d'eau
- Requalifier la centralité gare / mairie comme articulation entre thermes et bourg
- Réaménager de manière globale le quartier thermal (hôtels, équipements, espace public...) comme une extension du parc

#### PATRIMOINE ET PAYSAGE

##### ENJEUX

- Redessiner le cours d'eau comme porte de la station thermale à travers une promenade en bord d'eau
- Protéger et valoriser les caractéristiques architecturales et paysagères du quartier thermal
- Définir les conditions d'un paysage urbain à la hauteur de la station thermale (charte des façades, enseignes et mobilier?)

