

BAS-RHIN (67)
STRASBOURG
Hautepierre (ZFU & liste prioritaire ANRU)
CC Le Galet

Le dispositif commercial existant

<p>Nature et composition</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un centre commercial en solo (ex-ATAC) composé de 8 locaux commerciaux dont 4 vacants • 2 pharmacies (proximité de l'hôpital) sur 4 commerces • 72 places de stationnement dédiées • Plusieurs marchés forains hebdomadaires sur le quartier dont 2 importants (80 et 70 étals) • La clientèle est essentiellement constituée par les habitants du quartier
<p>Atouts et difficultés de l'espace commercial</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le centre Le Galet offre de grandes possibilités d'aménagement commercial • Un bâti dans un état relativement bon mais mal entretenu (graffitis, déchets ...) • L'espace commercial autrefois composé de l'enseigne ATAC est de plus en plus délaissé par les commerçants • Beaucoup de boutiques fermées instaurent un climat d'insécurité pour la clientèle • Offre commerciale de proximité faible dans un quartier à forte densité de population mais qui subit la concurrence directe du centre commercial Auchan Le Maillon

Le quartier, la ville

<p>Contexte sociodémographique</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un quartier d'habitat social de 16 258 habitants, à l'ouest de Strasbourg • Un taux de chômage moyen pour ce type de quartier (23,7%) • Une pyramide des âges relativement équilibrée
<p>Environnement urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ce quartier est spatialement isolé du centre-ville et ne dispose que de peu de voies d'accès • Habitat mixte sur la ZUS mais groupé en catégories en fonction des zones du quartier (maisons individuelles et parfois mitoyennes à l'extrême Nord de la ZUS, immeubles HLM dans le cœur du quartier) • Les espaces publics, lieux informels, lieux partagés du quartier présentent des qualités : constat partagé d'un quartier vert, dont les logements sont perçus comme étant généralement de qualité • La dispersion spatiale de certaines structures ne favorise pas l'optimisation des services aux habitants • 1 polarité commerciale au niveau de la ZRU + diffus + Le Mutant et Coop à 5 minutes du site • Proximité directe avec l'hypermarché Auchan (Centre commercial Le Maillon avec moyennes surfaces et une galerie marchande de 40 boutiques)

La restructuration urbaine projetée

<p>Projet ANRU</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un PRU en cours d'instruction (Convention dont la signature est prévue pour fin 2008) qui comporte les objectifs suivants : <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Réintroduire de la mixité sociale (construction de 200 logements pour 134 démolitions) ⇒ Renouveler l'offre avec la restructuration des logements existants, diversifier les formes urbaines avec des constructions neuves, améliorer le fonctionnement des secteurs problématiques du quartier ⇒ Recomposer les espaces libres et favoriser la mise en place d'une nouvelle trame foncière qui créera les conditions d'une évolution de la propriété et du système de gestion et de l'entretien des espaces

- ⇒ Réaliser des restructurations lourdes, des réhabilitations d'immeubles, des résidentialisations d'îlots et des aménagements paysagers
- ⇒ Réaliser un traitement qualifiant l'axe principal, l'avenue de l'Europe, par une meilleure lisibilité urbaine des espaces non bâtis, publics et privés, et revitaliser le tissu urbain, en prolongement du projet de réaménagement de la gare comprenant, notamment, la création d'un accès Ouest

Intervention sur le tissu commercial

- Développer les commerces de proximité (boulangerie...) ou à bas prix (discount)
- Revoir les problèmes d'accessibilité des sites potentiels et le caractère étriqué de la zone de chalandise en comparaison avec d'autres zones d'activité attractives situées en périphérie

Conclusions et préconisations

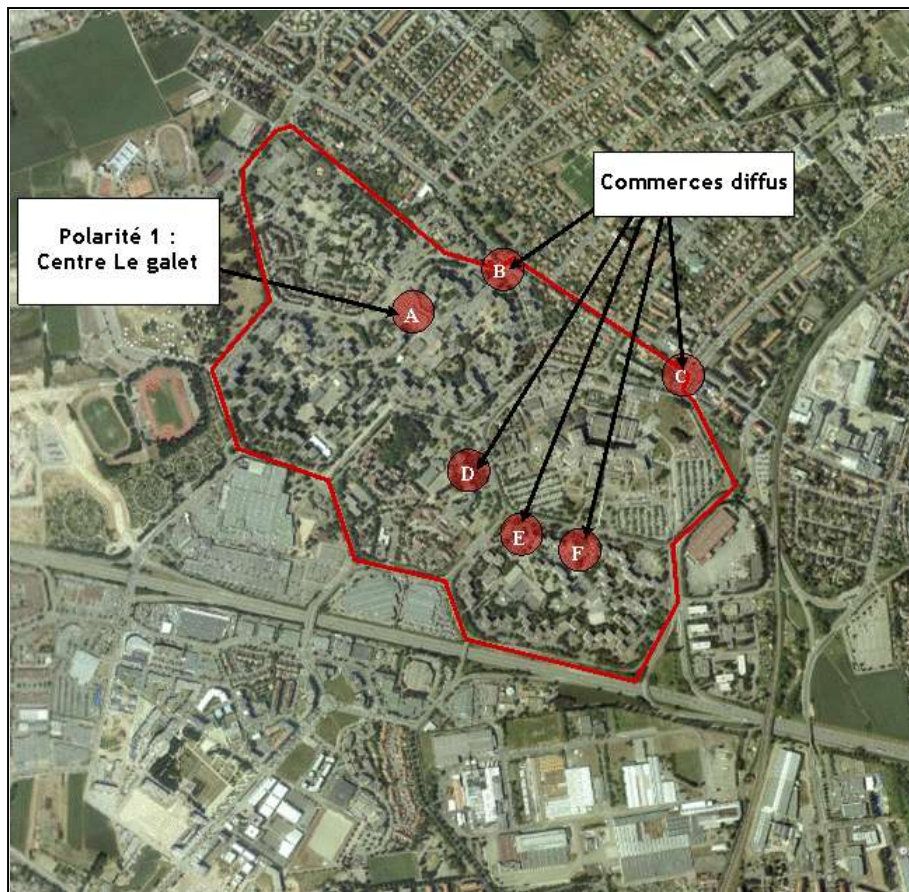
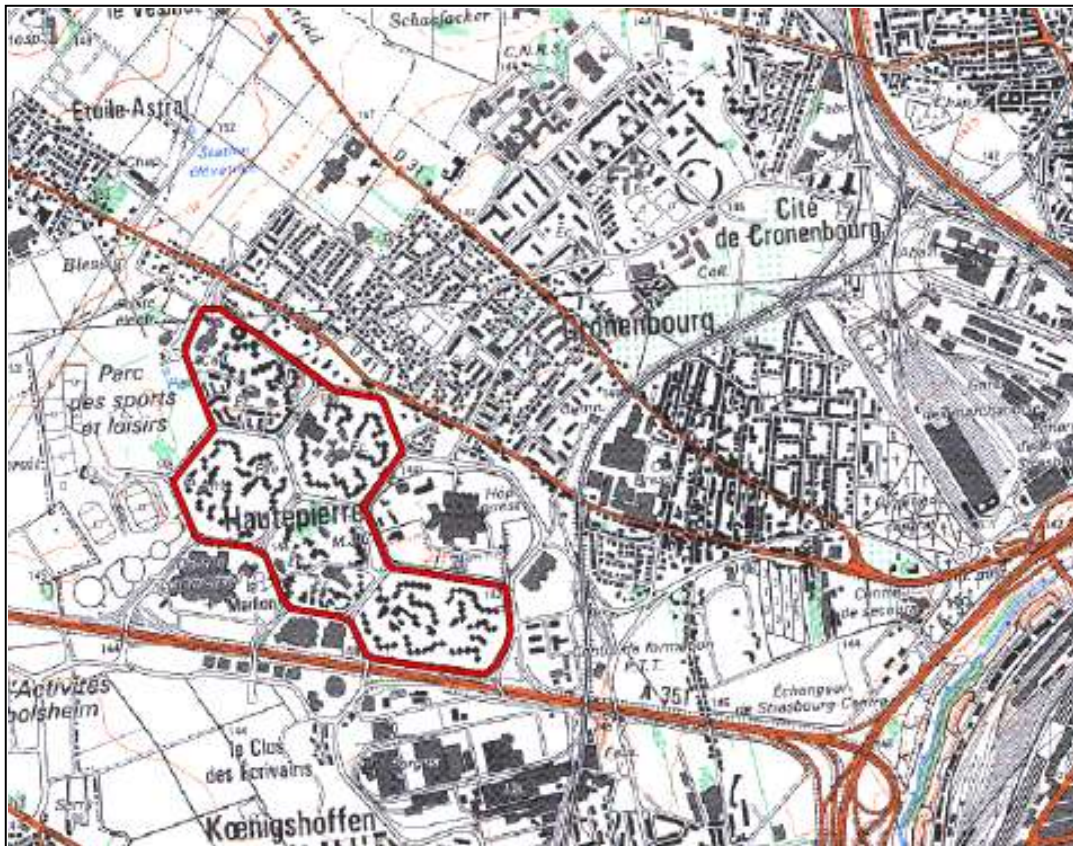
- Une offre commerciale faible et de nombreuses vacances
- Une accessibilité et une visibilité excellente
- Un environnement concurrentiel faible au sein du quartier mais importante autour

→ **Un besoin de remise à niveau qui reste conditionné par le potentiel du site**

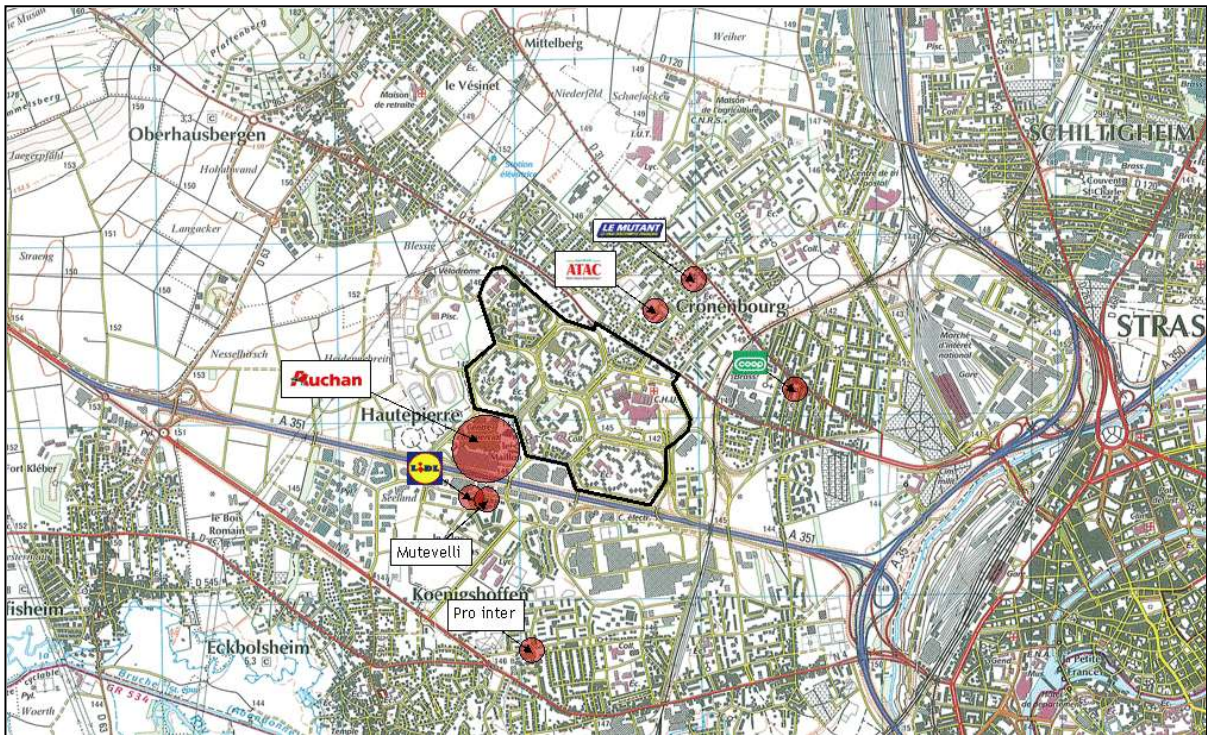
Photographies de l'équipement :



Plan de situation par rapport à la ville :



Environnement commercial



Plan masse de l'équipement commercial :

