

**BAS-RHIN (67)**  
**STRASBOURG**  
**Neuhof (ZFU & liste prioritaire ANRU)**  
**Supermarché Norma**

**Le dispositif commercial existant**

<p><b>Nature et composition</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un ensemble commercial composé de 6 commerces dont un supermarché Norma de 620 m<sup>2</sup>, une Poste et une pharmacie, adossé à 60 places de stationnement dédiées</li> <li>• 2 marchés forains hebdomadaires sur le quartier (80 et 68 étals)</li> <li>• La clientèle est essentiellement constituée par les habitants du quartier, les flux sont inexistant</li> </ul>
<p><b>Atouts et difficultés de l'espace commercial</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un positionnement au cœur du quartier</li> <li>• Une offre commerciale de proximité, sans alimentaire de détail (fonction remplie exclusivement par le supermarché Norma)</li> <li>• Une conception introvertie peu propice à la dynamique commerciale</li> <li>• Un bâti en mauvais état</li> <li>• Un environnement concurrentiel important compensé par la densité de population alentour</li> <li>• Un fort sentiment d'insécurité se dégage du site, incivilités auprès des clients</li> </ul>

**Le quartier, la ville**

<p><b>Contexte sociodémographique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un quartier d'habitat social de 12 702 habitants, au Sud de Strasbourg</li> <li>• Un taux de chômage important (27,5%)</li> <li>• Une forte représentation des moins de 30 ans</li> </ul>
<p><b>Environnement urbain</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Neuhof est schématiquement composé d'entités distinctes :             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. le Neuhof village, composé d'habitat individuel et collectif de petite dimension et correspondant à la partie la plus ancienne du quartier</li> <li>2. au sud de celui-ci, se trouve le Stockfeld, une cité jardin</li> <li>3. le " Nouveau Stockfeld" est un ensemble de maisons individuelles souvent accolées,</li> <li>4. au nord du Neuhof village un vaste ensemble de logements sociaux organisés en barres et tours</li> </ol> </li> <li>• Le quartier a peu de relation avec les quartiers voisins, car les espaces sont non urbanisés et mal structurés ; l'enclavement existe à cause de l'éloignement des principaux axes routiers, de la faiblesse des dessertes en transport en commun, et des difficultés socio-économiques et culturelles</li> <li>• Le tramway doit desservir à terme le quartier</li> <li>• 4 polarité commerciale à l'échelle de la ZFU + diffus</li> <li>• Proximité directe avec l'hypermarché Auchan (Centre commercial Baggersee avec moyennes surfaces et une galerie marchande de 40 boutiques)</li> </ul>

**La restructuration urbaine projetée**

<p><b>Projet ANRU</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un PRU en cours (Convention signée le 7 novembre 2005)</li> <li>• Réintroduire de la mixité sociale (construction de 397 logements pour 865 démolitions)</li> <li>• Transformer la trame urbaine et aménager les espaces libérés par des démolitions</li> <li>• Ouvrir de nouvelles perspectives</li> </ul>
--

### Intervention sur le tissu commercial

- La volonté de créer une nouvelle centralité autour du carrefour Reuss s'est traduite par l'installation récente d'une moyenne surface commerciale de 2 000 m<sup>2</sup> (Maxi Coop) doublée d'une galerie marchande de 800 m<sup>2</sup> (2 commerces recensés).
- Au Nord, en connexion avec la rue commerçante du Polygone (Neudorf), la recomposition en profondeur de la principale entrée du quartier, proposera, toujours en ZFU, environ 15 000 m<sup>2</sup> de surfaces dédiées aux activités.

### Conclusions et préconisations

- Une structure commerciale qui pâtit d'un déficit d'offre et d'une morphologie peu engageante

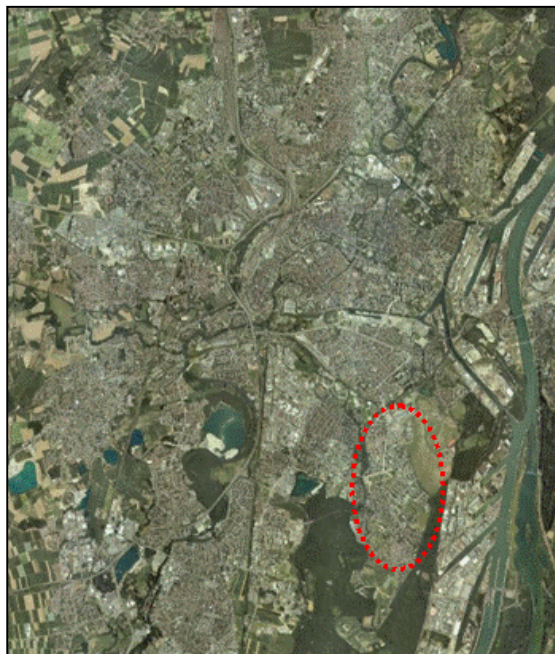
→ Une restructuration à envisager en lien avec l'évolution de l'environnement commercial proche

### Photographies de l'équipement :



**Plan de situation par rapport à la ville :**





Environnement commercial :



Plans masse de l'équipement commercial :

