

**BAS-RHIN (67)**  
**STRASBOURG**  
**Neuhof (ZFU & liste prioritaire ANRU)**  
**Rue de Macon**

**Le dispositif commercial existant**

<p><b>Nature et composition</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une polarité commerciale composée de 5 locaux en pied d'un immeuble HLM</li> <li>• 1 pharmacie et 4 vacances</li> <li>• 34 places de stationnement banalisées</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</li> </ul>
<p><b>Atouts et difficultés de l'espace commercial</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un seul commerce encore en activité malgré une forte densité de population alentour</li> <li>• Un bâti obsolète</li> <li>• Beaucoup de boutiques fermées donnant un sentiment d'abandon et une mauvaise image du site</li> <li>• Un équipement qui subit la concurrence directe du centre commercial Auchan et des autres polarités proches</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 celle-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 constitué de barres et de 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 de barrières socio-économiques et culturelles</li> <li>• Le tramway doit desservir à terme le quartier</li> <li>• 4 polarités commerciales au niveau 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) qui prévoit :             <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ de réintroduire de la mixité sociale (construction de 397 logements pour 865 démolitions)</li> <li>⇒ de transformer la trame urbaine et d'aménager les espaces libérés par des démolitions</li> <li>⇒ d'ouvrir de nouvelles perspectives</li> </ul> </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>.
- 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 à des activités

### Conclusions et préconisations

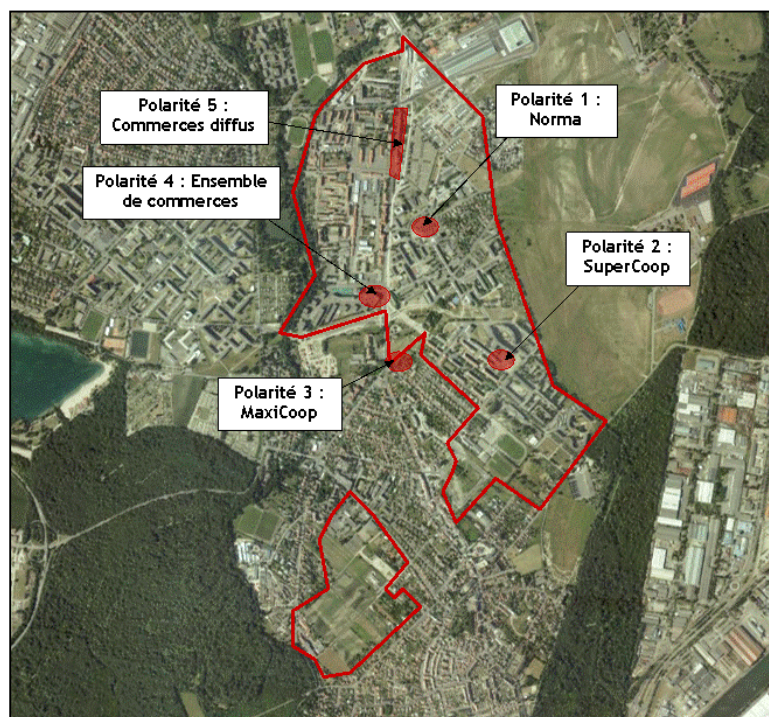
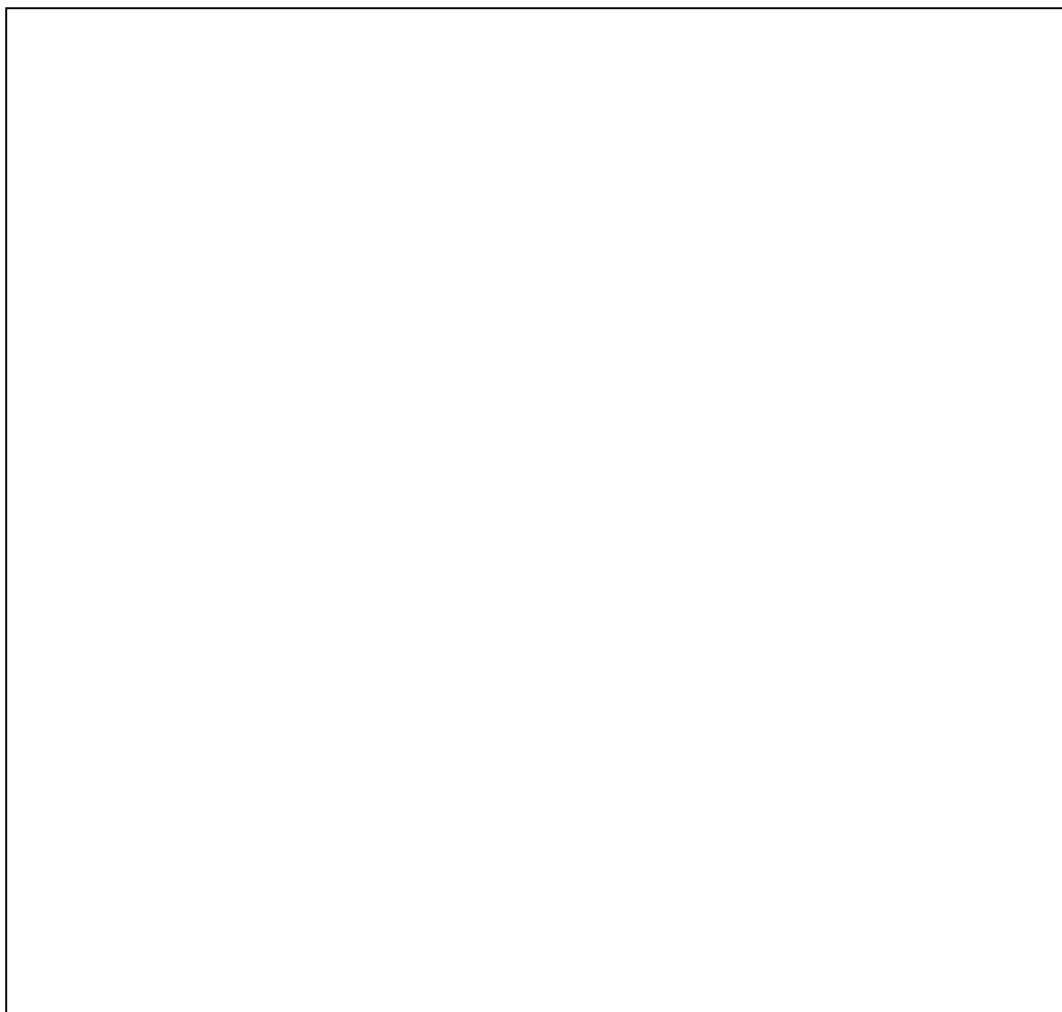
- Un pôle déserté par ses occupants qui présente une qualité bâtie insuffisante
- Un environnement concurrentiel important, mais une densité de population qui compense

→ **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 :





**Plan masse de l'équipement commercial :**

