

BAS-RHIN (67)
STRASBOURG
Neuhof (ZFU & liste prioritaire ANRU)
Diffus

Le dispositif commercial existant

<p>Nature et composition</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un ensemble de 13 commerces, positionnés pour l'essentiel route de Neuhof (9 sur 13 pour 3 vacances) • 2 marchés forains hebdomadaires sur le quartier (80 et 68 étals) • Une clientèle essentiellement constituée par les habitants du quartier mais également de passage pour les activités de la route de Neuhof
<p>Atouts et difficultés de l'espace commercial</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des commerces principalement tournés vers la proximité et les services à la personne • Un fort sentiment d'insécurité se dégage du quartier • Quelques cellules fermées ne favorisant pas une dynamique commerciale

Le quartier, la ville

<p>Contexte sociodémographique</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un quartier d'habitat social de 12 702 habitants, au Sud de Strasbourg • Un taux de chômage important (27,5%) • Une forte représentation des moins de 30 ans
<p>Environnement urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le Neuhof est schématiquement composé d'entités distinctes : <ol style="list-style-type: none"> 1. le Neuhof village, composé d'habitat individuel et collectif de petite dimension et correspondant à la partie la plus ancienne du quartier, 2. au sud le Stockfeld, une cité jardin, 3. le " Nouveau Stockfeld" est un ensemble de maisons individuelles souvent accolées, 4. au nord du Neuhof village un vaste ensemble de logements sociaux organisés en barres et tours. • Le quartier a peu de relation avec les secteurs voisins car les espaces de transition sont non urbanisés et mal structurés ; son enclavement est également le fait de l'éloignement des principaux axes routiers, de la faiblesse des dessertes en transport en commun et de difficultés socioéconomiques et culturelles • Le tramway doit desservir à terme le quartier • 4 polarité commerciale au niveau de la ZFU + diffus • Proximité directe avec l'hypermarché Auchan (Centre commercial Baggersee 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 (Convention signée le 7 novembre 2005) • Enjeu de réintroduction de la mixité sociale (construction de 397 logements pour 865 démolitions) • Transformation de la trame urbaine et aménagement des espaces libérés par des démolitions • Ouverture de nouvelles perspectives

Intervention sur le tissu commercial

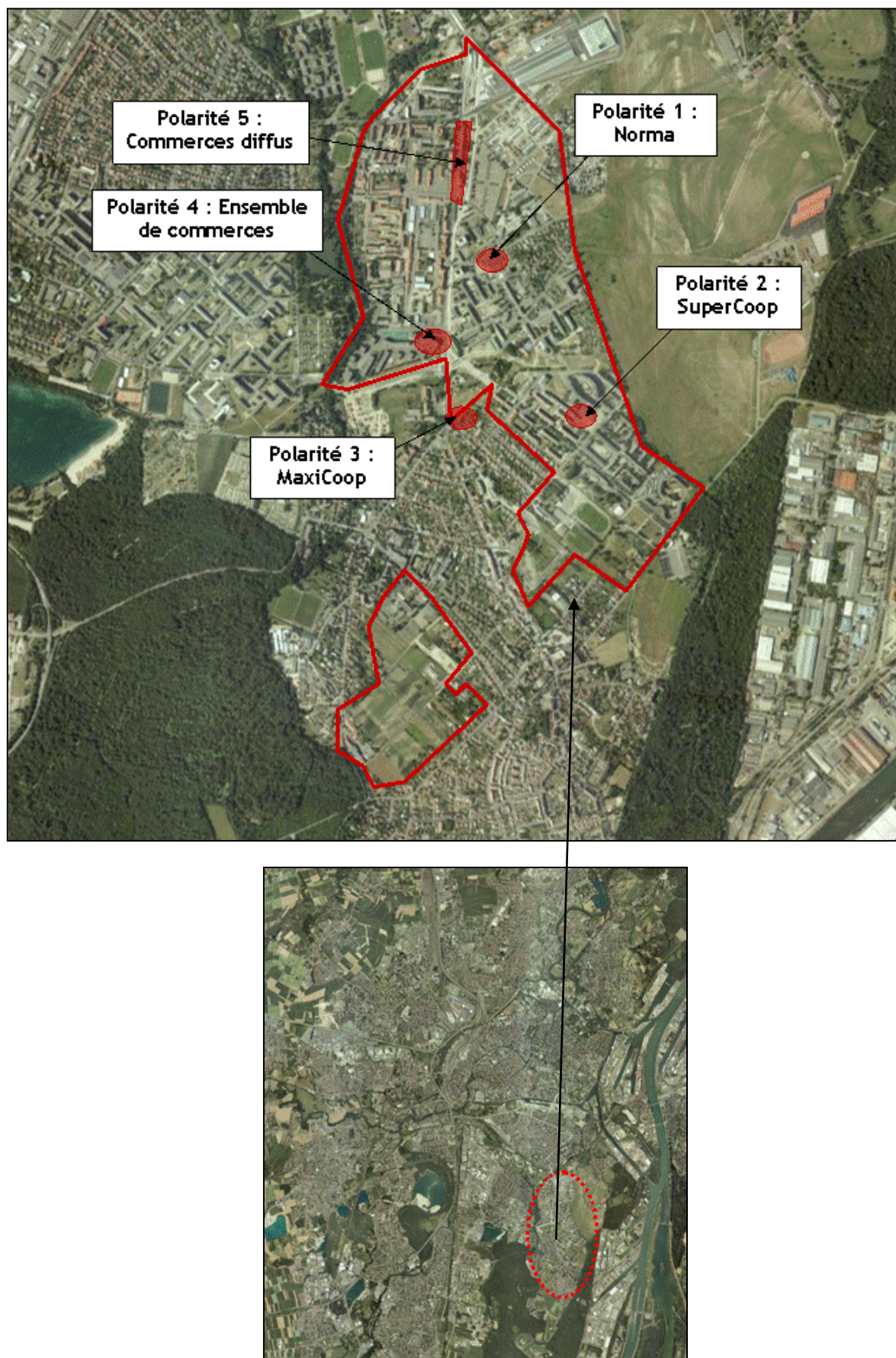
- La volonté de créer une nouvelle centralité autour du carrefour Reuss s'est traduite par l'installation récente d'une moyenne surface alimentaire de 2 000 m² (Maxi Coop) complétée par une galerie marchande de 800 m².
- Au Nord, en connexion avec la rue commerçante du Polygone (Neudorf), la recomposition en profondeur de la principale entrée du quartier proposera environ 15 000 m² de surfaces dédiées à des activités

Conclusions et préconisations

- Une offre commerciale de proximité sans véritable organisation et au bâti en mauvais état
- Un environnement concurrentiel important malgré une forte densité de population

→ Un besoin de remise à niveau des devantures marchandes et de meilleure lisibilité de l'offre conditionné par l'évolution du maillage commercial à l'échelle du quartier

Plan de situation par rapport à la ville :





Plans masse de l'équipement commercial :

