

PROJET DE DYNAMISATION DU CENTRE- VILLE DE SOULTZ-SOUS-FORÊTS DANS LE CADRE DE LA STRATÉGIE D'URBANISME COMMERCIAL DU TERRITOIRE

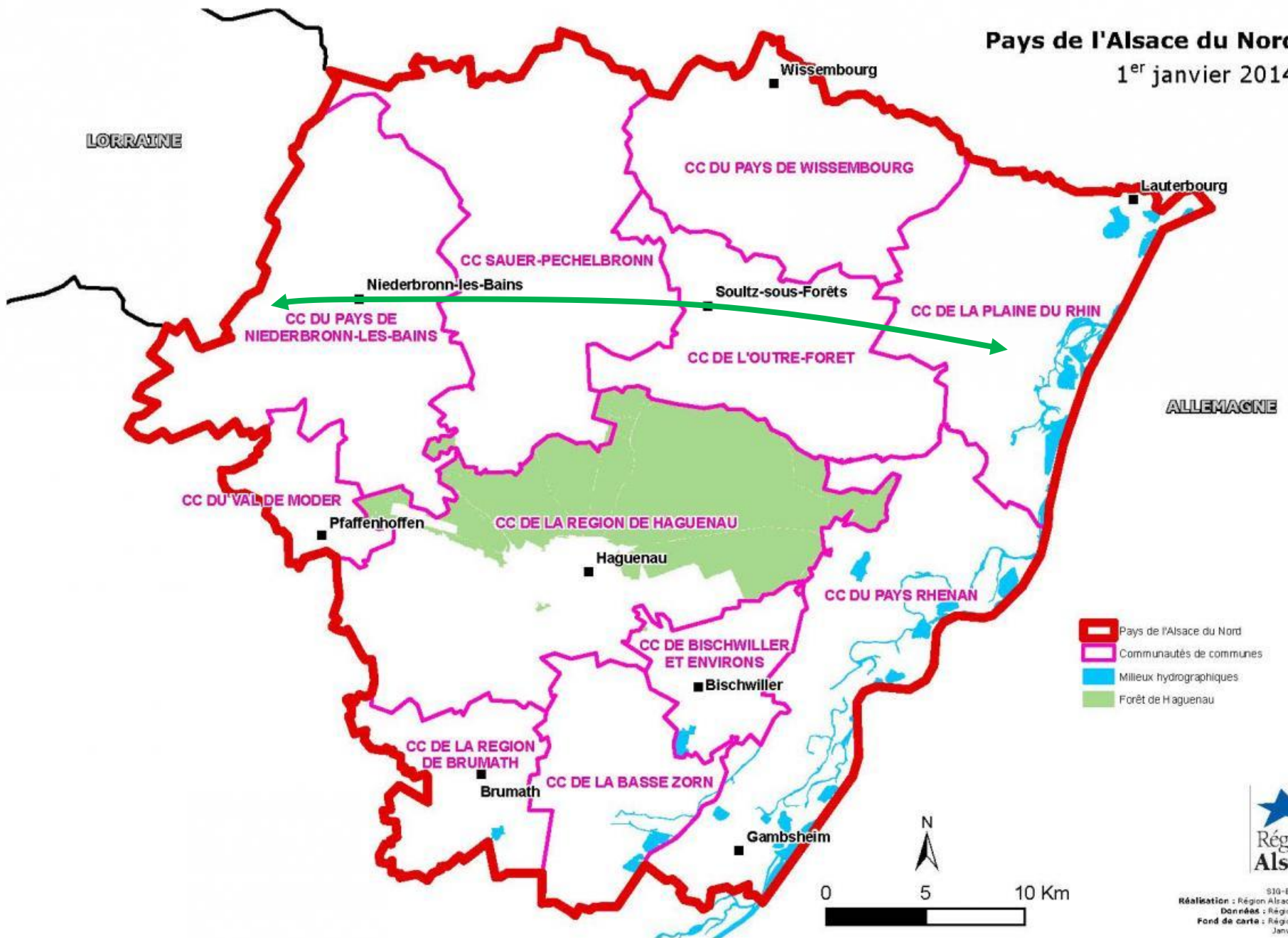
Rcomité de pilotage du 27 juin 2017



Commune de
SOULTZ-SOUS-FORÊTS
HOHWILLER

Pays de l'Alsace du Nord

1^{er} janvier 2014



UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LA STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE L'OUTRE-FORÊT

Charte de fusion

Le développement du territoire s'articule autour de 2 pôles d'équilibre : Betschdorf-Hatten d'une part, Soultz-sous-Forêts d'autre part.

Le développement économique du territoire repose sur la caractérisation des deux pôles d'équilibre : une dominante tertiaire et artisanale pour Soultz-sous-Forêts, une focalisation favorisant les emplois industriels à Betschdorf et à Hatten

Urbanisme commercial

Le développement urbain repose notamment sur une politique cohérente du tissu commercial

Les grandes surfaces de périphéries ont vocation à limiter l'évasion commerciale globale, en particulier si elles renforcent l'offre en non-alimentaire

Mais cette consolidation ne doit pas se faire au détriment des commerces de centre ville, en particulier dans les deux pôles d'équilibre

Contexte du projet

Le commerce du territoire est de plus en plus déséquilibré entre l'alimentaire (68% des achats sur place) et le non-alimentaire (plus que 11%, avec une perte de 3 points entre 2011 et 2014)

La communauté de communes souhaite relocaliser une partie de ces comportements d'achats en développant une structure commerciale dans sa ZA à Soultz-sous-Forêts

Le projet vise à développer un modèle de synergie entre périphérie et centre-ville, en dynamisant le centre-ville, au profit de l'ensemble du territoire

LES DEUX QUESTIONS :

1. Comment assumer le rôle de centre commercial et tertiaire du territoire sans asphyxier le centre-ville de Soultz-sous-Forêts ?
2. Quels enseignements en tirer pour redynamiser le centre-ville des autres pôles du territoire ?

SOULTZ-SOUS-FORÊTS, UN BOURG-CENTRE QUI SE NOURRIT DE SON HISTOIRE POUR CONSTRUIRE SON AVENIR

Les six coups de
pouces de
l'histoire

SCOTAN : un pôle
d'équilibre entre
Haguenau et
Wissembourg

Un bourg centre
qui s'appuie sur
les services et qui
a vocation à
conjuguer centre-
bourg et
périphérie

Le projet des
Jardins de la
Saline : projet
d'urbanisme et
levier d'une
nouvelle
dynamique du
centre-ville

LE SIX COUPS DE POUCE DE L'HISTOIRE

1346

- les Barons de Fleckenstein obtiennent le statut de ville pour Soultz

1790

- Soultz devient chef-lieu de canton, un statut que la ville conservera jusqu'en 2015

1855

- le premier train arrive à Soultz-sous-Forêts ; la gare de Soultz est plus que jamais un levier de développement

1960

- après Pechelbronn, Soultz-sous-Forêts réussit le virage de l'industrialisation

Au début des années 70

- premier supermarché 10 ans seulement après le 1^{er} supermarché en France, construction du collège, installation d'une antenne de l'AFPA

Au milieu des années 1995

- la périphérie monte en puissance à travers une zone d'activités avec, notamment, 2 supermarchés supplémentaires
- maison de retraite en centre-ville

Et les années 2000 : La Saline, la médiathèque, le pôle des services et son architecture structurante, la maison d'accueil spécialisée, le pôle scolaire et de la petite enfance, ...

UN PÔLE D'ÉQUILIBRE ENTRE HAGUENAU ET WISSEMBOURG

Positionnement

- **Au cœur de l'espace de liaison entre Haguenau et Wissembourg**, un des quatre grands espaces qui structurent l'Alsace du Nord

Emploi

- **Pôle d'emploi important** à côté des grandes concentrations autour de Haguenau, autour de Reichshoffen, et sur Wissembourg, et berceau de la géothermie profonde

Transports en communs

- **Site structurant des transports en commun**, avec le TER, et grâce à une gare de rabattement d'un périmètre très large

Commerce

- **Polarité commerciale reconnue** en tant que pôle intermédiaire entre les pôles structurants (Haguenau) et d'agglomération (Wissembourg)

TROIS CONVICTIONS FORTES

Les services
constituent le levier
majeur de
l'attractivité d'un
bourg-centre

Les professions de
santé

L'animation culturelle

Le commerce

L'accessibilité (TC)

L'habitat (locatif)

La vitalité d'un
bourg-centre est
intimement liée à la
vitalité du centre-
bourg

Les services et les
professions de santé
au centre-ville

Les aménagements
pour l'animation
commerciale

La préservation des
surfaces
commerciales

L'accessibilité : auto,
TC, circulations
douces du centre-ville

Il faut développer
une politique qui
conjugue, et non
qui oppose, centre-
ville et périphérie

Une attractivité
globale du commerce
que le CV par sa taille
ne peut assumer seul
(AI 68% - Non-AI 11%)

La périphérie doit
aider à relocaliser une
partie des achats non-
alimentaires

A charge pour nous
de doper l'attractivité
du CV (2 zones de
servitude de projet
dans le PLU)

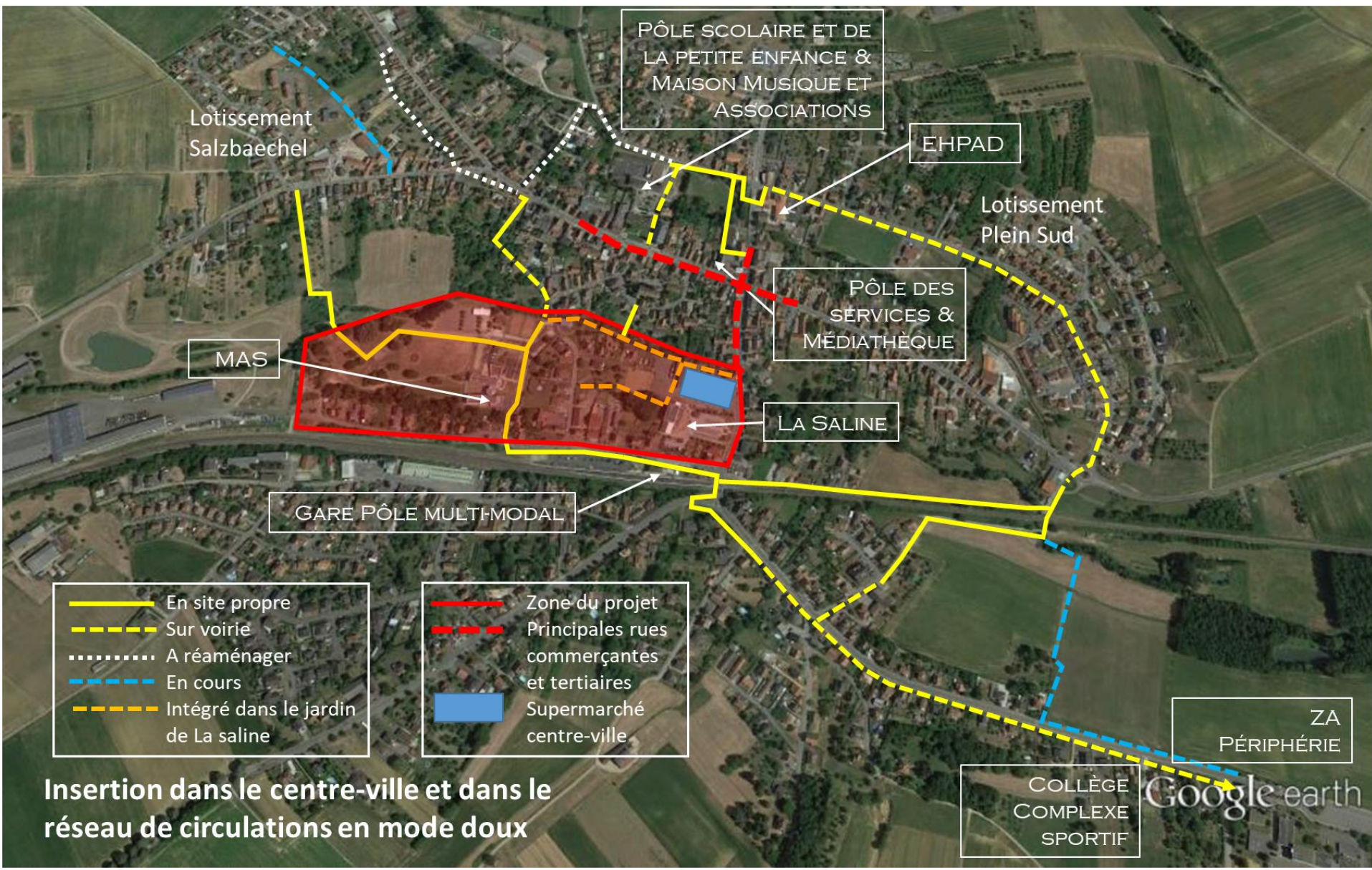


Zone de servitude de
projet 1 à vocation
commerciale

Zone de servitude de projet 2 à
vocation tertiaire en lien
possible avec la géothermie

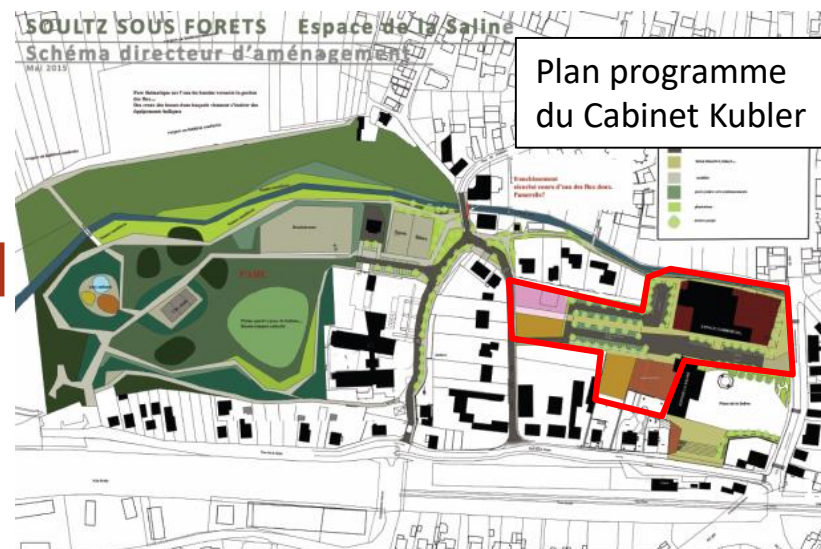
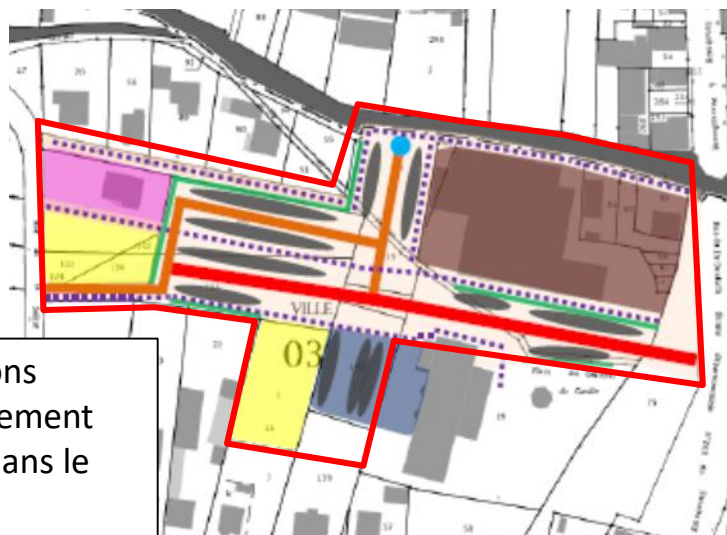
Google Earth

LA ZONE À VOCATION COMMERCIALE AU CŒUR DU CENTRE-VILLE ET D'UN RÉSEAU DENSE DE VOIES CYCLO-PIÉTONNES

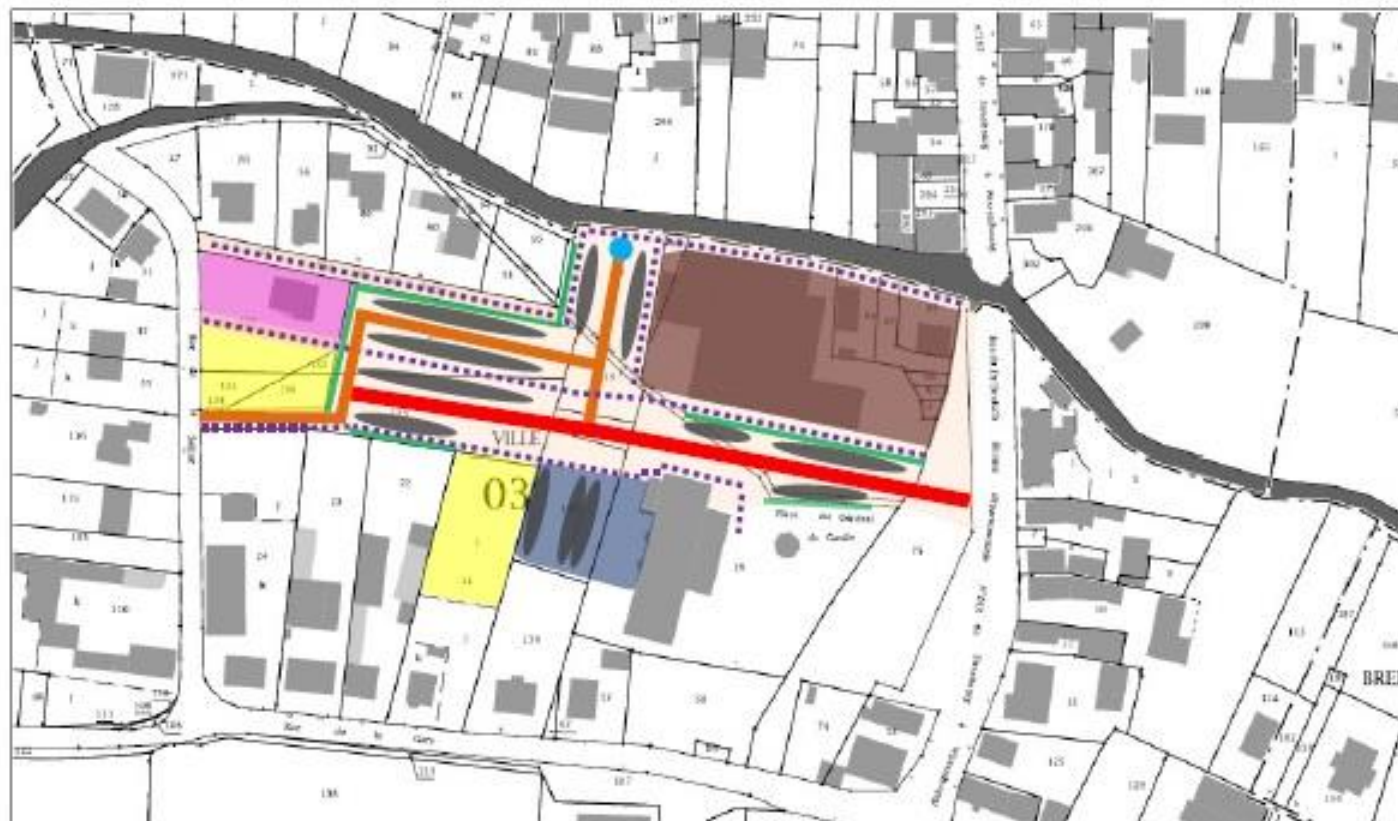


Insertion dans le centre-ville et dans le réseau de circulations en mode doux

LES JARDINS DE LA SALINE, UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS UN PROJET D'URBANISME GLOBAL



QUI SE TRADUIT PAR DES OAP DE LA ZONE DE SERVITUDE DE PROJET DANS LE PLU



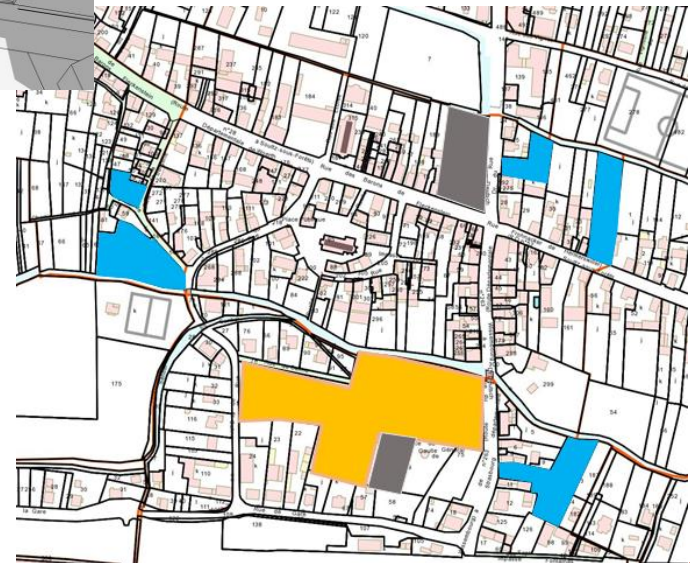
- Espace public
- Extension de l'équipement commercial existant
- Ensemble à vocation mixte : équipement public ou à vocation d'intérêt général, activités tertiaires
- Ensemble à vocation mixte : habitat et activités tertiaires
- Ensemble à vocation mixte (habitat et activités tertiaires) ou square public
- Voirie principale
- Voiries secondaires
- Axes piéton/cycle
- Parkings publics
- Transitions paysagères
- Espace de retournement

UN PROJET QUI S'ENRICHIT ET QUI DEVIENT UN VÉRITABLE LEVIER POUR UNE NOUVELLE DYNAMIQUE DU CENTRE-VILLE



Un projet qui s'enrichit (marché couvert, lien avec le château médiéval) pour assurer pleinement sa vocation d'animation du centre-ville

La dynamique du projet doit aller au-delà du seul périmètre initial pour entraîner des investissements permettant de renforcer les activités paramédicales et tertiaires du centre-ville



AVEC UNE RÉALISATION PAR LOTS



APD Global

Places VL supermarché :	80 (pour 82 existantes)
Places VL La Saline :	97
Total VL :	177

The site plan shows a large parking area with various zones labeled (e.g., 3VL, 4VL, 6VL, 7VL, 8VL, 10VL, 12VL). It includes a legend for different types of vegetation and structures, and a north arrow.

APD DE LA TRANCHE 1



UN COMITÉ DE PILOTAGE QUI IMPLIQUE LES DIFFÉRENTS PARTENAIRES DANS LA CONCEPTION ET LA RÉALISATION

Partenaires
Commune
Communauté de communes
Conseil départemental
Conseil régional
Etat - DDT
Commerçants du marché
Associations des commerçants et artisans du territoire
Représentants supermarchés
CCI - CMA