

# **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<sup>er</sup> janvier 2014

LORRAINE

CC DU PAYS DE WISSEMBOURG

Lauterbourg

CC SAUER-PECHELBRONN

Niederbronn-les-Bains

CC DU PAYS DE  
NIEDERBRONN-LES-BAINS

Soultz-sous-Forêts

CC DE LA PLaine DU RHIN

ALLEMAGNE

CC DU VAL DE MODER

Pfaffenhoffen

CC DE LA REGION DE HAGUENAU

Haguenau

CC DU PAYS RENAN

CC DE BISCHWILLER  
ET ENVIRONS

Bischwiller

CC DE LA REGION  
DE BRUMATH

Brumath

CC DE LA BASSE ZORN

Gambsheim

- Pays de l'Alsace du Nord
- Communautés de communes
- Milleux hydrographiques
- Forêt de Haguenau



0

10 Km



SIG-ESP-3533  
Réalisation : Région Alsace / SIGS  
Données : Région Alsace  
Fond de carte : Région Alsace  
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	1790	1855	1960	Au début des années 70	Au milieu des années 1995
<ul style="list-style-type: none"><li>les Barons de Fleckenstein obtiennent le statut de ville pour Soultz</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Soultz devient chef-lieu de canton, un statut que la ville conservera jusqu'en 2015</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>le premier train arrive à Soultz-sous-Forêts ; la gare de Soultz est plus que jamais un levier de développement</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>après Pechelbronn, Soultz-sous-Forêts réussit le virage de l'industrialisation</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>premier supermarché 10 ans seulement après le 1<sup>er</sup> supermarché en France, construction du collège, installation d'une antenne de l'AFPA</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>la périphérie monte en puissance à travers une zone d'activités avec, notamment, 2 supermarchés supplémentaires</li><li>maison de retraite en centre-ville</li></ul>

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 lié 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

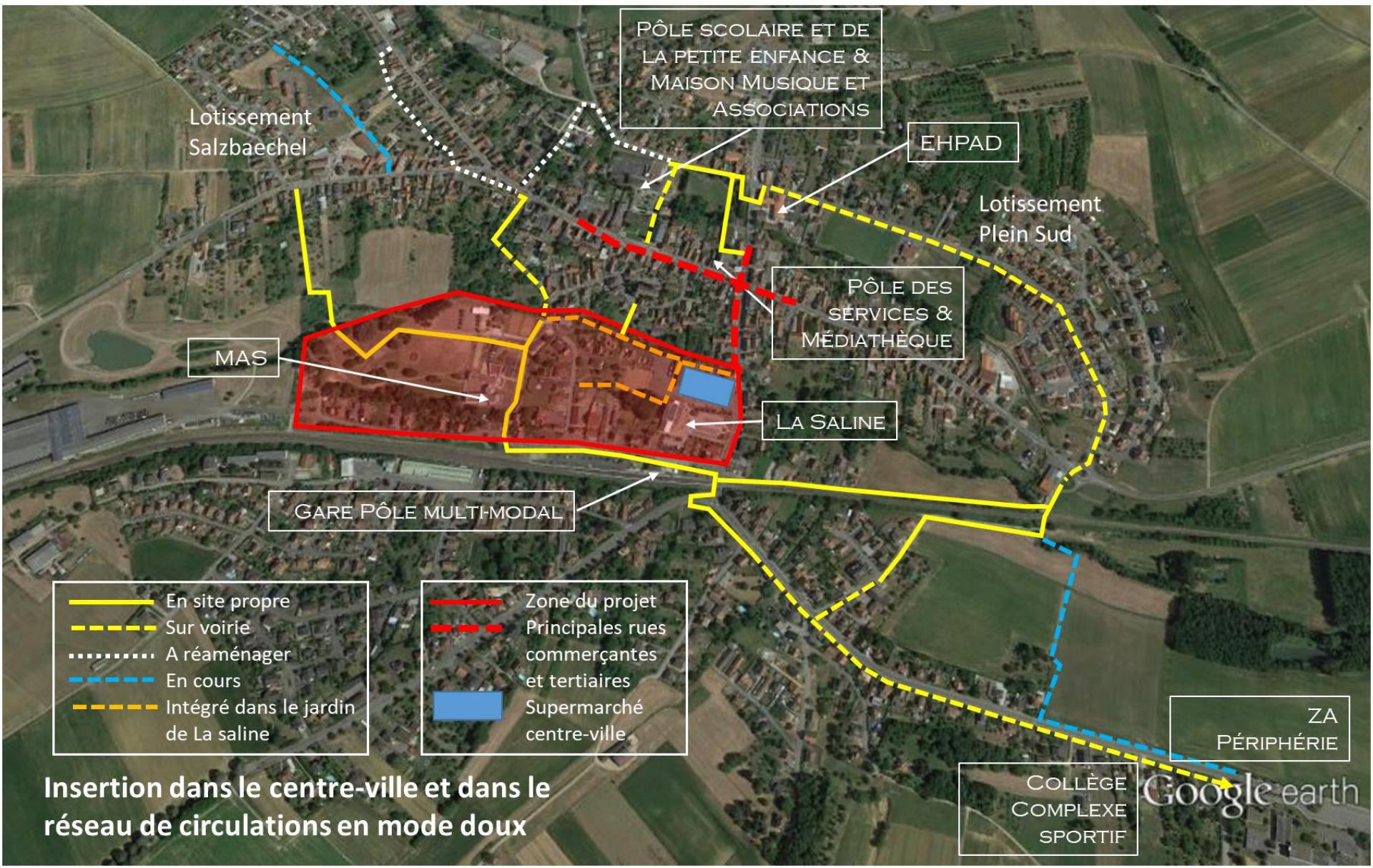
Une attractivité globale du commerce que le CV par sa taille ne peut assumer seul  
(AI 68% - Non-AI 11%)

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)



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



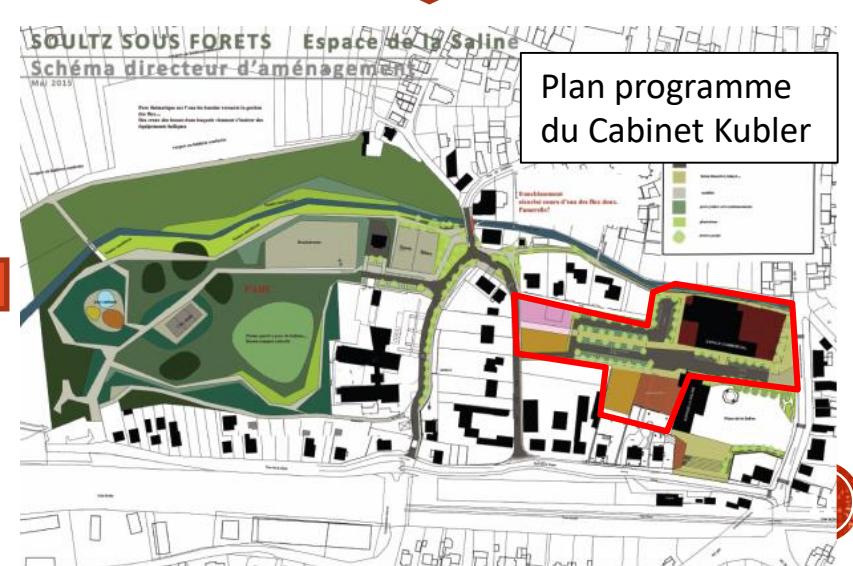
# LES JARDINS DE LA SALINE, UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS UN PROJET D'URBANISME GLOBAL



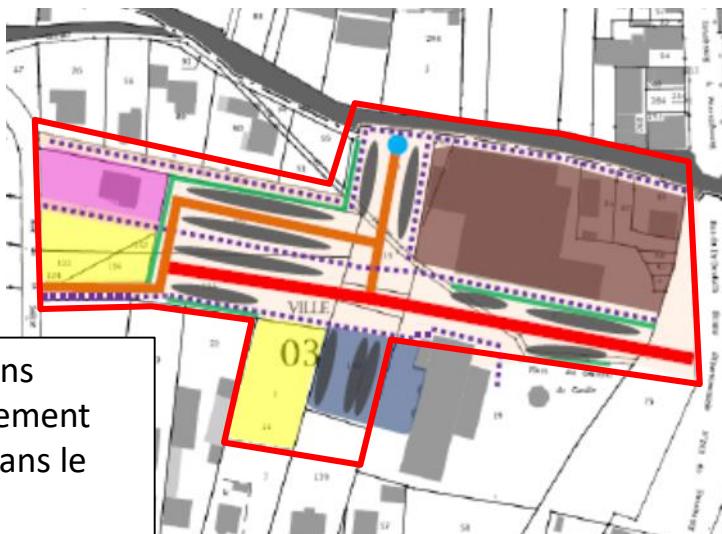
## Zone de servitude de projet autour du supermarché de centre ville et de La Saline



## Esquisse d'un plan programme global d'articulation entre le nord et le sud de l'agglomération

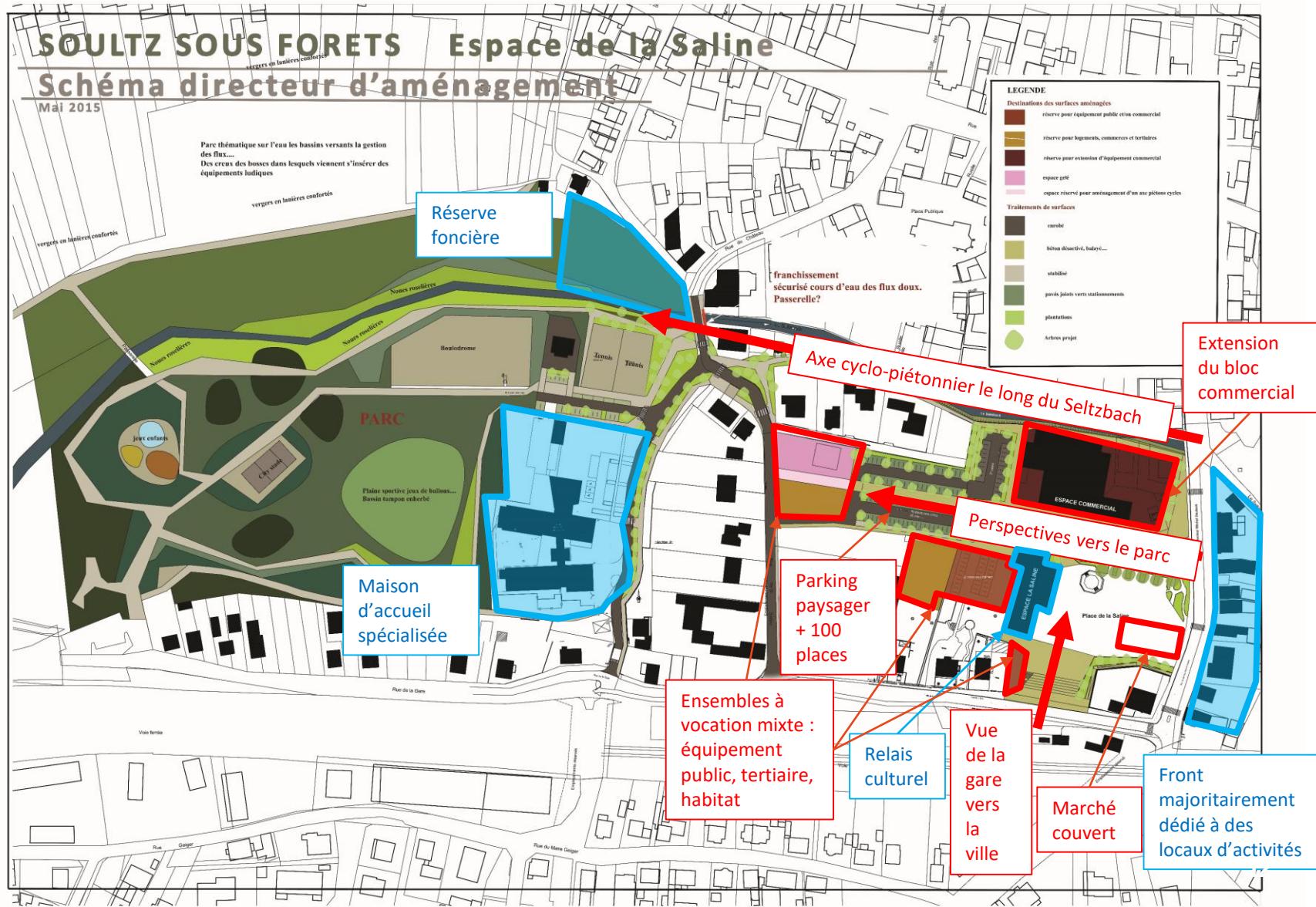


## Plan programme du Cabinet Kubler



## Orientations d'aménagement inscrites dans le PLU

# UNE RESTRUCTURATION GLOBALE DE L'ESPACE D'ARTICULATION ENTRE LE NORD ET LE SUD DE LA LOCALITÉ



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

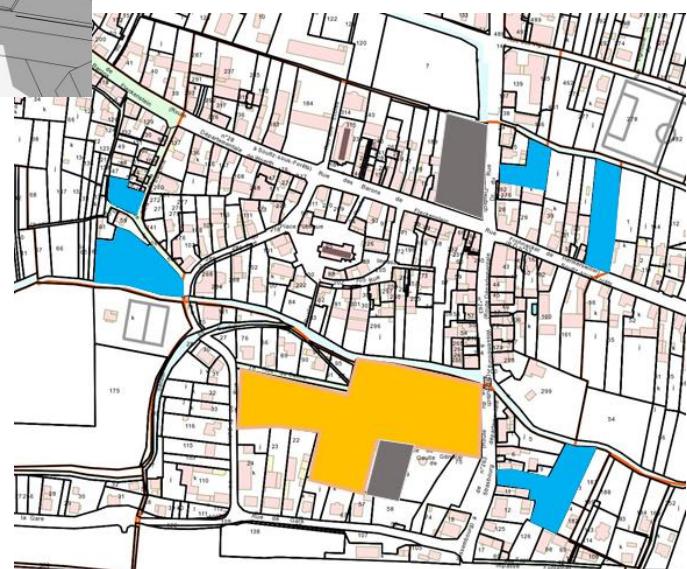


# UN PROJET QUI S'ENRICHIT ET QUI DEVIENT UN VÉRITABLE LEVIER POUR UNE NOUVELLE DYNAMIQUE DU CENTRE-VILLE



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

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



# AVEC UNE RÉALISATION PAR LOTS



# APD D'ENSEMBLE AUTOUR DU SUPERMARCHÉ HORS ESPACE COUVERT



# APP 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