

STRATEGIE D'URBANISME COMMERCIAL DE SOULTZ-SOUS-FORETS



26/09/2016

Dynamisation du centre-ville

Réhabilitation de la « friche » Funrock

La stratégie d'urbanisme commercial de la ville de Sultz-sous-Forêts s'inscrit dans la politique de développement du commerce menée par la communauté de communes de l'Outre-Forêt.

Le présent dossier resitue la réhabilitation de la « friche » Funrock dans cette stratégie d'urbanisme commercial et les opérations de dynamisation du centre-ville qui en découlent.

Il rappelle le contexte économique et commercial de la ville, repositionne la localité dans le cadre du SCoT, évoque la création d'un nouveau pôle commercial aux portes de la localité et précise la démarche de dynamisation du centre-ville dans laquelle la réhabilitation de la « friche » trouve toute sa place.

Stratégie d'urbanisme commercial de Soultz-sous-Forêts

DYNAMISATION DU CENTRE-VILLE

Table des matières

LE CONTEXTE	2
SOULTZ-SOUS-FORETS DANS LE SCOTAN	3
Positionnement général	3
Positionnement en termes de transports en communs	3
Positionnement en termes de commerce	4
Présentation.....	4
Perspectives.....	4
LA SITUATION DU COMMERCE DANS LA COMMUNAUTE DE COMMUNES	5
LE PROJET LECLERC	6
LA STRATEGIE DE DYNAMISATION DU CENTRE-VILLE	7
Une stratégie en plusieurs axes	7
L'accessibilité du centre-ville.....	7
Le Jardin de La Saline	8
Les friches et locaux vacants.....	8
LE DOSSIER DE LA PROPRIETE FUNFROCK	9
Un quartier à dominante tertiaire	9
Environnement et contenu.....	9
Objectif.....	9

LE CONTEXTE

Soultz-sous-Forêts est un pôle de développement de l'Alsace du Nord, au centre de l'Outre-Forêt. La commune fait partie de la communauté de communes de l'Outre-Forêt. Pôle d'équilibre entre Haguenau et Wissembourg, la ville compte plus de 3.000 habitants et rayonne sur une zone d'attraction tertiaire de plus de 25.000 habitants.

Elevée au rang de ville en 1346, la cité connaît un âge d'or au XIXe siècle grâce, notamment, à sa désignation comme chef-lieu de canton le 15 janvier 1790.

Le XXe siècle est plus contrasté. Mais la commune saura prendre le virage de l'après-pétrole par l'implantation de deux entreprises industrielles qui contribuent, encore aujourd'hui, à la prospérité du bourg. En 1982, la commune de Hohwiller associe son destin à celui de Soultz-sous-Forêts.

L'offre en matière d'emplois, plus de 1.300 postes dans le secteur marchand, reste un des facteurs majeurs de l'attractivité de la commune. Mais la structure de cette offre est en pleine mutation : freiné par une certaine stagnation dans l'industrie et la baisse des effectifs des administrations d'Etat, le développement de l'emploi se reporte de plus en plus sur l'artisanat, les services aux entreprises et les services à la personne.

Grâce à la présence de trois supermarchés, le commerce est une activité incontournable du tissu économique local, et sa présence au centre-ville est un enjeu majeur pour l'animation de la cité.

Or le commerce de la communauté de communes présente un profil de plus en plus contrasté. Le commerce alimentaire se porte bien avec une « part de marché » de près de 70%. Par contre dans le commerce non-alimentaire cette « part de marché » est à peine de 11%. Pour contrer cette spectaculaire évasion commerciale dans le non-alimentaire, la communauté de communes est favorable à l'implantation d'un pôle commercial dans sa zone d'activités, aux portes de la ville de Soultz-sous-Forêts.

Mais cette implantation ne doit pas se faire au détriment de l'activité commerciale de centre-ville, que ce soit à Soultz-sous-Forêts, à Betschdorf ou à Hatten. Pour ce faire il faut développer une véritable politique de dynamisation des centres-villes, afin d'entraîner le commerce de centre-ville dans une spirale positive, capable de s'inscrire pleinement dans la relocalisation des habitudes de consommation de nos concitoyens.

Cette politique de dynamisation passe par une meilleure accessibilité du cœur des localités, le développement des services et des lieux de vie, et la création d'infrastructures permettant le renforcement du commerce de centre-ville.

Le commune de Soultz-sous-Forêts est déjà pleinement engagée dans cette démarche.

La construction du pôle des services, la mise en œuvre du pôle scolaire et de la petite enfance, les aménagements autour de la gare, le développement de l'accessibilité du centre-ville, l'implantation du Sonnenhof et l'agrandissement de la maison de retraite constituent une première réponse à cet enjeu.

L'animation culturelle, portée par le Relais Culturel de La Saline, la médiathèque et l'école de musique, participe par ailleurs fortement au rayonnement de Soultz-sous-Forêts/Hohwiller. La présence d'un collège et d'un établissement de l'AFPA concoure également à l'attractivité de la commune.

Un grand projet d'aménagement autour du supermarchés de centre-ville a, par ailleurs, vocation à renforcer les activités commerciales du sein de la localité.

Il reste à saisir l'opportunité de la revitalisation de certaines friches de centre-ville, dont certaines ont d'ores et déjà trouvé une nouvelle destination, afin de muscler encore l'offre de services de centre-ville, notamment dans les domaines médical et paramédical.

SOULTZ-SOUS-FORETS DANS LE SCOTAN

Sultz-sous-Forêts est classé dans le SCOTAN comme pôle d'équilibre. Positionnée comme un vecteur de développement de l'espace de liaison entre Haguenau et Wissembourg, dotée d'une importante offre en matière d'emplois, la ville jouit également d'une position particulière sur le plan de transports en commun et constitue un pôle commercial majeur en Alsace du Nord

Positionnement général

Le rapport de présentation du SCoT décompose l'Alsace du Nord en quatre zones dont une zone autour de Sultz-sous-Forêts :

- la diagonale Bischwiller-Niederbronn-les-Bains: regroupant l'essentiel des concentrations industrielles, elle constitue le cœur de cet espace. En son sein, l'agglomération haguénovienne (avec Haguenau-Bischwiller-Schweighouse-sur-Moder) est une polarité incontournable pour le nord de l'Alsace. Elle représente un pôle d'emplois (plus de 50% des emplois du territoire), d'équipements et de services majeur;
- la partie nord-est, orientée par le pôle wissembourgeois;
- les Vosges et le piémont à l'ouest (vallée de la Sauer, nord du Pays de Niederbronn-les-Bains et du Val de Moder) : confrontés aux problèmes des zones de montagne (exode des jeunes, vieillissement de la population et difficultés économiques);
- **un espace de liaison entre Wissembourg et Haguenau (autour de Sultz-sous-Forêts) qui se développe.**

Aux niveaux intermédiaires, le SCoTAN a identifié et reconnu la fonction de toute une série de bourgs centres historiques, dotés par la géographie, l'histoire, les réseaux ou leur passé économique d'un rôle redistributeur et polarisant pour leurs villages proches. Ils se situent tous sur une ligne à mi-chemin entre les deux agglomérations évoquées et contribuent à l'équilibre territorial de l'Alsace du Nord. C'est d'ailleurs cette fonction qui a été mise en avant dans le choix du vocable utilisé pour les désigner : ils forment les «pôles d'équilibre». Il s'agit, d'est en ouest, de Betschdorf-Hatten, de Sultz-sous-Forêts et de Woerth. Ils sont articulés avec un axe routier est-ouest, la RD28, et se localisent pour Sultz-sous-Forêts et Woerth sur un croisement avec en axe nord-sud. Le cas de Betschdorf-Hatten est un peu différent, ce n'est pas la position de carrefour.

Les emplois se situent essentiellement dans les principales agglomérations (Haguenau - Bischwiller - Schweighouse-sur-Moder, Niederbronn-les-Bains Reichshoffen - Gundershoffen et Wissembourg) ainsi que dans les communes de Mertzwiller, Betschdorf et Sultz-sous-Forêts. Le territoire de l'Outre-Forêt regroupe 4100 emplois soit 6% des emplois du SCoT de l'Alsace du Nord. Les pôles de Sultz-sous-Forêts et de Betschdorf comptent quant à eux 2 500 emplois, soit 61 % des emplois du secteur et un peu plus de 4 % de l'emploi du SCoT de l'Alsace du Nord.

Le SCoT évoque évidemment également la géothermie.

Positionnement en termes de transports en communs

Le SCoT insiste sur la nécessité d'organiser au mieux les rabattements routiers vers les gares de Niederbronn-les-Bains et Sultz-sous-Forêts pour renforcer leur attractivité et l'usage des transports en commun. Ces pôles constituent des compléments au nœud haguénovien et permettent de répartir les rabattements sur le territoire, sans dégrader les niveaux de service globaux.

Dans le cadre de l'objectif général de maîtrise à terme des déplacements automobiles, l'offre ferroviaire sur le territoire doit être renforcée globalement. Cet objectif est particulièrement prégnant en ce qui concerne la desserte **des agglomérations, des villes-relais et de Sultz-sous-Forêts**, à partir de et vers les grandes agglomérations voisines de Strasbourg et Karlsruhe.

Positionnement en termes de commerce

Présentation

Avec plus de 600 petits commerces et services, Haguenau est le deuxième pôle du département, après Strasbourg (qui en compte 4400).

Wissembourg compte 140 petits commerces et services. Son offre, relativement diversifiée, a cependant un rayonnement limité.

Parmi les autres polarités commerciales, apparaissent principalement: - l'unité urbaine de Niederbronn-les-Bains (160 petits commerces) ; - l'unité urbaine de Pfaffenhoffen (90 petits commerces) ; - [la ville de Soultz-sous-Forêts \(50 petits commerces\)](#).

Haguenau-Schweighouse-sur-Moder représente le pôle commercial structurant du territoire. Il est complété par un pôle d'agglomération à Wissembourg, des polarités intermédiaires à Pfaffenhoffen, Niederbronn-les-Bains- Reichshoffen-Gundershoffen et Soultz, et des pôles de proximité à Woerth, Betschdorf, Mertzwiller, Niedermodern...

Le maintien d'une offre dense et variée en matière de commerce, d'artisanat et de services est essentiel à la qualité résidentielle et à la mixité fonctionnelle des territoires. Il convient de développer et de diversifier l'activité commerciale pour consolider l'attractivité de l'Alsace du Nord et répondre aux attentes de la population. L'enjeu est donc d'orienter et de maîtriser la localisation du commerce pour garantir un maillage commercial attractif, cohérent, diversifié et de qualité.

Perspectives

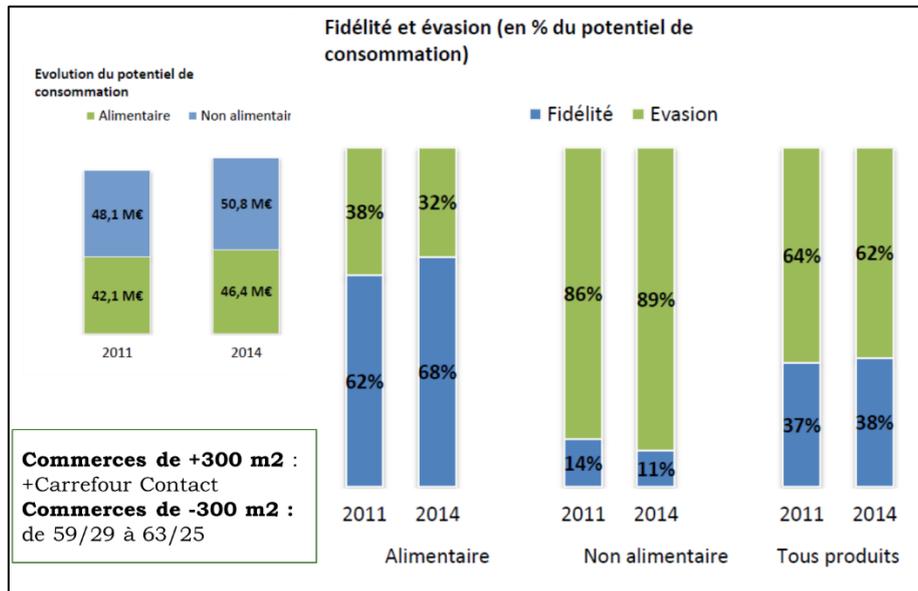
Avant de créer des nouveaux pôles commerciaux il faut d'abord privilégier les sites existants (dont Soultz-sous-Forêts).

Concernant les pôles d'équilibre le SCoT prévoit :

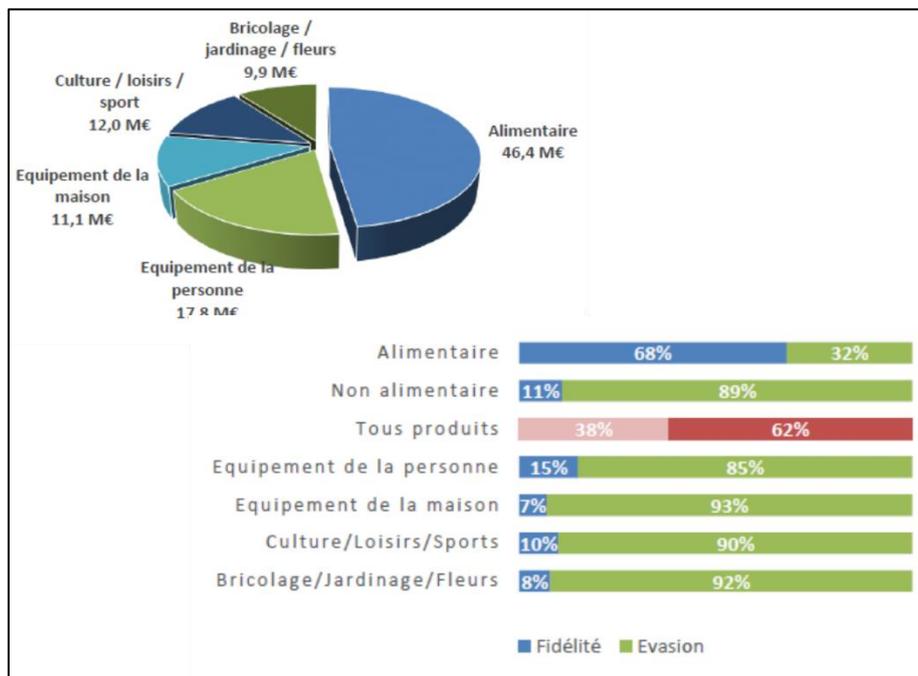
- l'implantation des commerces de proximité et de grande proximité en centre-ville, notamment tout commerce de moins de 500 m²
- l'accueil de commerces intermédiaires pour des fréquences d'achat de type hebdomadaire, de desserte locale de type communale et intercommunale
- l'accueil de commerces majeurs ou spécialisés, avec une fonction de desserte à l'échelle du bassin de vie du pôle d'implantation

LA SITUATION DU COMMERCE DANS LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

L'étude de la CCI concernant la situation du commerce dans la communauté de communes montre la robustesse de la consommation alimentaire dans le territoire et, en même temps, la dégradation continue, alors qu'elle est déjà à un niveau très bas, de la fidélité en matière de non-alimentaire.



L'analyse par types de produits montre une certaine résistance en matière d'équipement à la personne, certainement liée aux commerces de centre-ville, mais un niveau très alarmant dans les autres secteurs du non-alimentaire.



De 2011 à 2014 la situation s'est dégradée dans tous les secteurs du non-alimentaire, à part culture-loisirs-sports qui s'est stabilisé.

Enfin l'étude montre, concernant Sultz-sous-Forêts, que le rayonnement du commerce de notre localité s'est spectaculairement rétréci, pour se « recroqueviller » sur le périmètre de l'ancien Sultzerland !

LE PROJET LECLERC

Le projet Leclerc vise à limiter l'évasion commerciale du non-alimentaire dans le territoire, et, par répercussion, de donner une nouvelle opportunité au commerce de centre-ville, essentiellement on-alimentaire. A condition que les centres-villes soient en mesure de capter et d'intéresser les clients qui n'iront plus systématiquement dans des pôles commerciaux plus importants...

Le projet Leclerc prévoit :

- de construire un petit hyper de 3.000 m² de surfaces de vente en lieu et place du magasin actuel (1.700 m²) et un drive ; cette augmentation bénéficiera principalement à l'offre non-alimentaire
- d'adjoindre 4 cellules de non-alimentaire, dans un bâtiment séparé : Jardinerie de 1.040m² (dont 640 m² de vente et 400 m² de serre), Cellule A : 715 m², Cellule B : 700 m², Cellule C: 715 m²
- de favoriser l'implantation d'une activité de bricolage dans le magasin actuel



LA STRATEGIE DE DYNAMISATION DU CENTRE-VILLE

Une stratégie en plusieurs axes

La stratégie de dynamisation du centre-ville à Soultz-sous-Forêts est développée autour plusieurs axes

- l'accessibilité du centre-ville par la voiture, les transports en communs et les circulations douces
- la création de lieux de vie : pôle des services, pôle scolaire et de la petite enfance, Sonnenhof, maison de retraite
- l'animation culturelle et événementielle (exemple des animations de Noël)
- l'animation commerciale avec le marché hebdomadaire qui a fêté le 23 septembre 2016 son 7^e anniversaire
- le projet de « Jardin de La Saline »
- le renforcement des activités de service par réhabilitation des friches et réoccupation de locaux ou terrains vacants

L'accessibilité du centre-ville

La mise en place d'une zone bleue dans l'hyper centre a permis de réduire de manière très sensible les voitures ventouses et de dégager des possibilité de stationnement au plus près des commerces.

L'aménagement des abords de la gare, faisant de la gare un carrefour multimodal doté de plus de 150 places de stationnement d'automobiles et de 16 places sécurisées pour les vélos, a consacré la fonction de rabattement de la gare de Soultz-sous-Forêts et augmenté de facto la fréquentation du centre-ville.

Le grand projet actuellement en cours vise à doter la commune d'un réseau dense de voies de circulations douces, essentiellement en site propre, favorisant l'accès aux services et commerces de centre-ville.



Le Jardin de La Saline

Le projet du « Jardin de La Saline » a, quant à lui, un triple objectif :

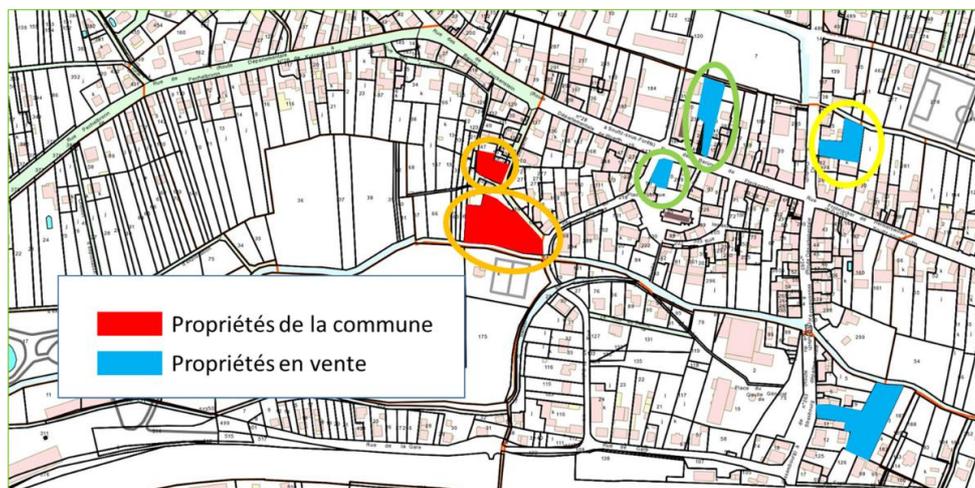
- inscrire l'espace culturel de La Saline et le supermarchés et ses abords dans un réaménagement urbain et paysager rénové, au cœur de la cité
- permettre l'implantation d'activités tertiaires et commerciales, ainsi que du logement dans le cadre de ce nouvel ensemble urbain
- augmenter de manière très importante le nombre de places de stationnement, pour le fonctionnement de l'ensemble urbain et de toutes les autres activités tertiaires et commerciales du centre-ville



La modification du PLU actuellement en cours va permettre d'inscrire les orientations d'aménagement de ce nouveau quartier dans le PLU et de lancer la première phase de réalisation de ce projet de plus de 1,5 millions d'€.

Les friches et locaux vacants

La municipalité favorise aussi le renforcement des activités de service par conversion des friches et réoccupation de locaux ou terrains vacants.



Les sites entourés de vert ont trouvé une nouvelle destination. Ceux entourés d'orange sont en cours de discussion. La propriété Funrock, entourée de jaune, fait l'objet d'un zoom au chapitre suivant.

LE DOSSIER DE LA PROPRIETE FUNFROCK

Un quartier à dominante tertiaire

Situé à proximité immédiate du pôle des services, d'un cabinet d'expertise comptable et d'une étude notariale, mais aussi d'une médiathèque et d'un EHPAD, le réaménagement de la propriété Funrock peut être conçu de telle manière à créer un véritable quartier tertiaire dans le secteur. La création d'un tel espace contribuerait de manière déterminante à l'attractivité du centre-ville.

Environnement et contenu

Ce tènement immobilier d'une surface totale de 1651 m² comprend :

- un bâtiment principal composé :
 - d'un RDC ayant vocation de surface commerciale de 87 m² avec une extension de 40 m² (ancien magasin de pièces détachées)
 - d'un logement de 124 m² au 1^{er} étage
 - d'un espace aménageable de 126 m² sous les combles.
- un atelier de réparation contigu à l'arrière du bâtiment principal de 238 m²
- une grange de forme rectangulaire (22m x 8m) orienté est/ouest dans le sens de la longueur (photos 3 et 5 : "grange façade sud" et parking arrière et grange côté nord)
- un terrain de 1090 m² attenant, accessible par un passage à droite sous le bâtiment principal et comprenant :
 - un emplacement de parking de près de 400 m²
 - un espace en partie arboré et en gazon pour la surface restante.
- une cave avec chaufferie d'une surface totale de 130 m²



Objectif

Cet ensemble immobilier, débarrassé de l'atelier de réparation, doté de la grange restaurée, et éventuellement complété d'un 3^e immeuble doit pouvoir recevoir des activités tertiaires, notamment des activités paramédicales, et du logement.

La première étape consiste à faire une première esquisse de cet ensemble réhabilité et redéployé afin de pouvoir démarcher des investisseurs potentiels.