

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



Commune de
SOULTZ-SOUS-FORÊTS
HOHWILLER

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

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

1. 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)

1. 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

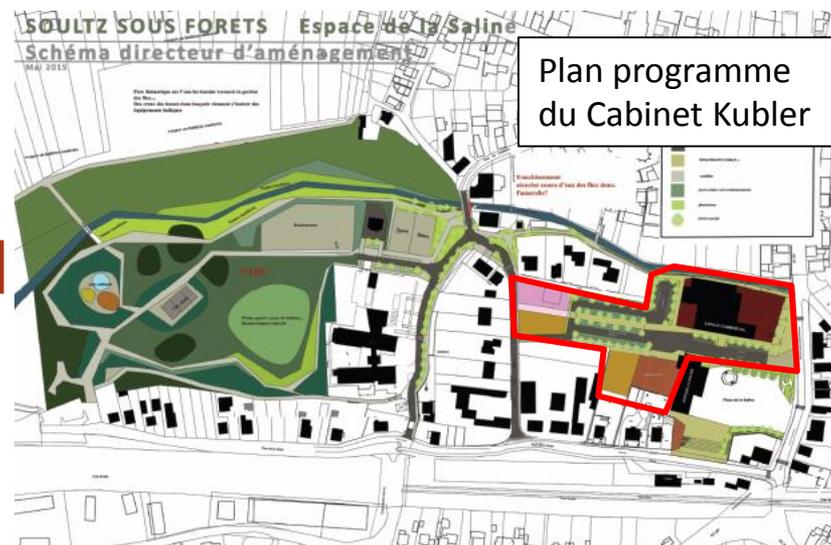
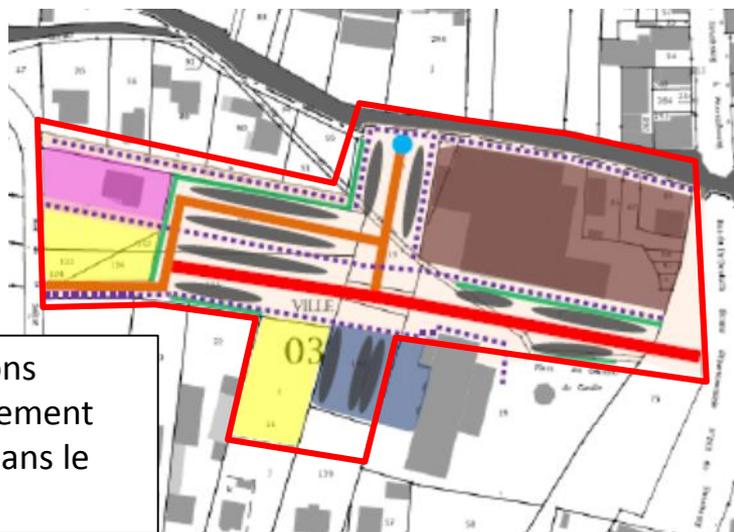
1. Il faut développer une politique qui conjugue, et non qui oppose, centre-ville et périphérie

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

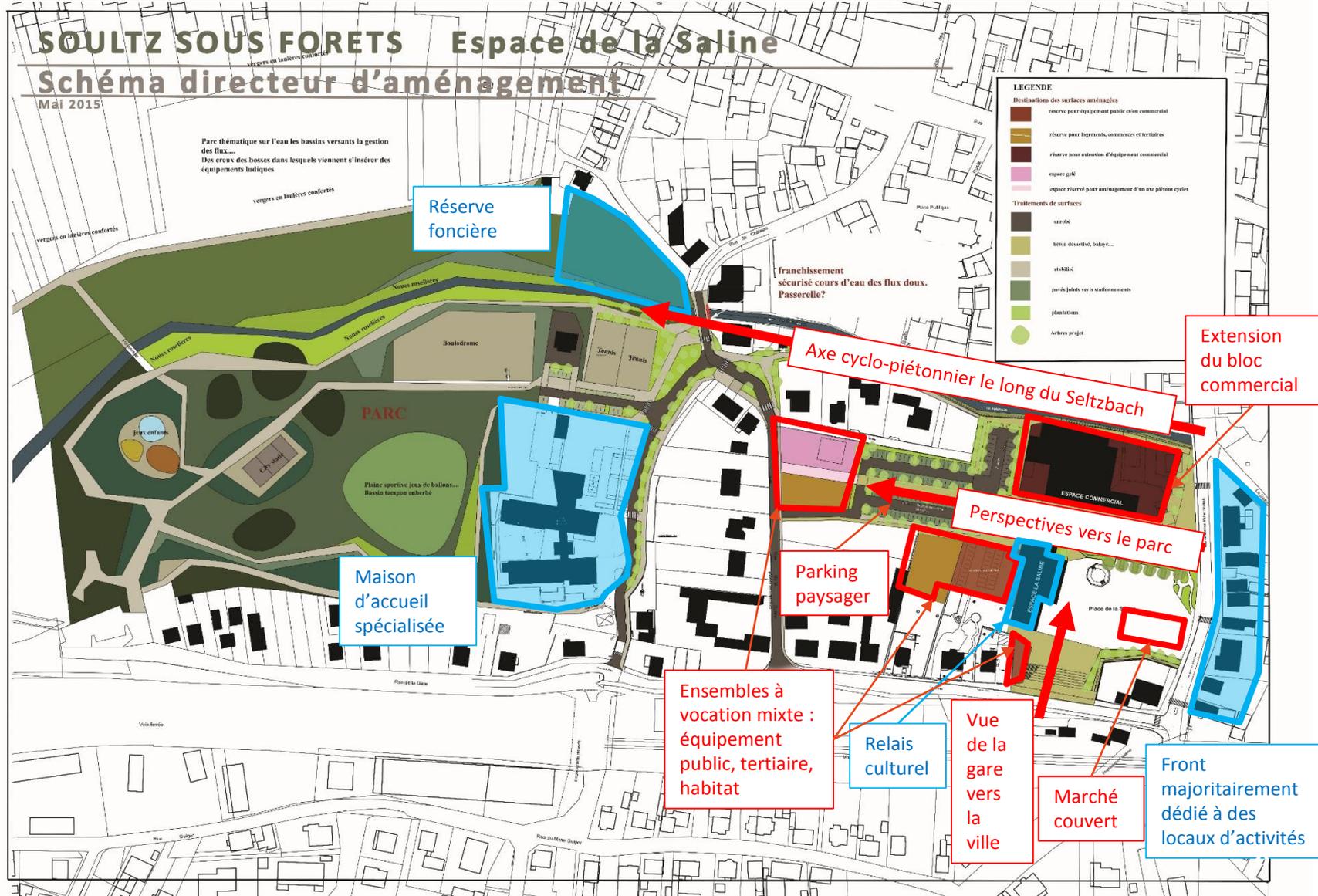
La périphérie doit aider à relocaliser une partie des achats non-alimentaires

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

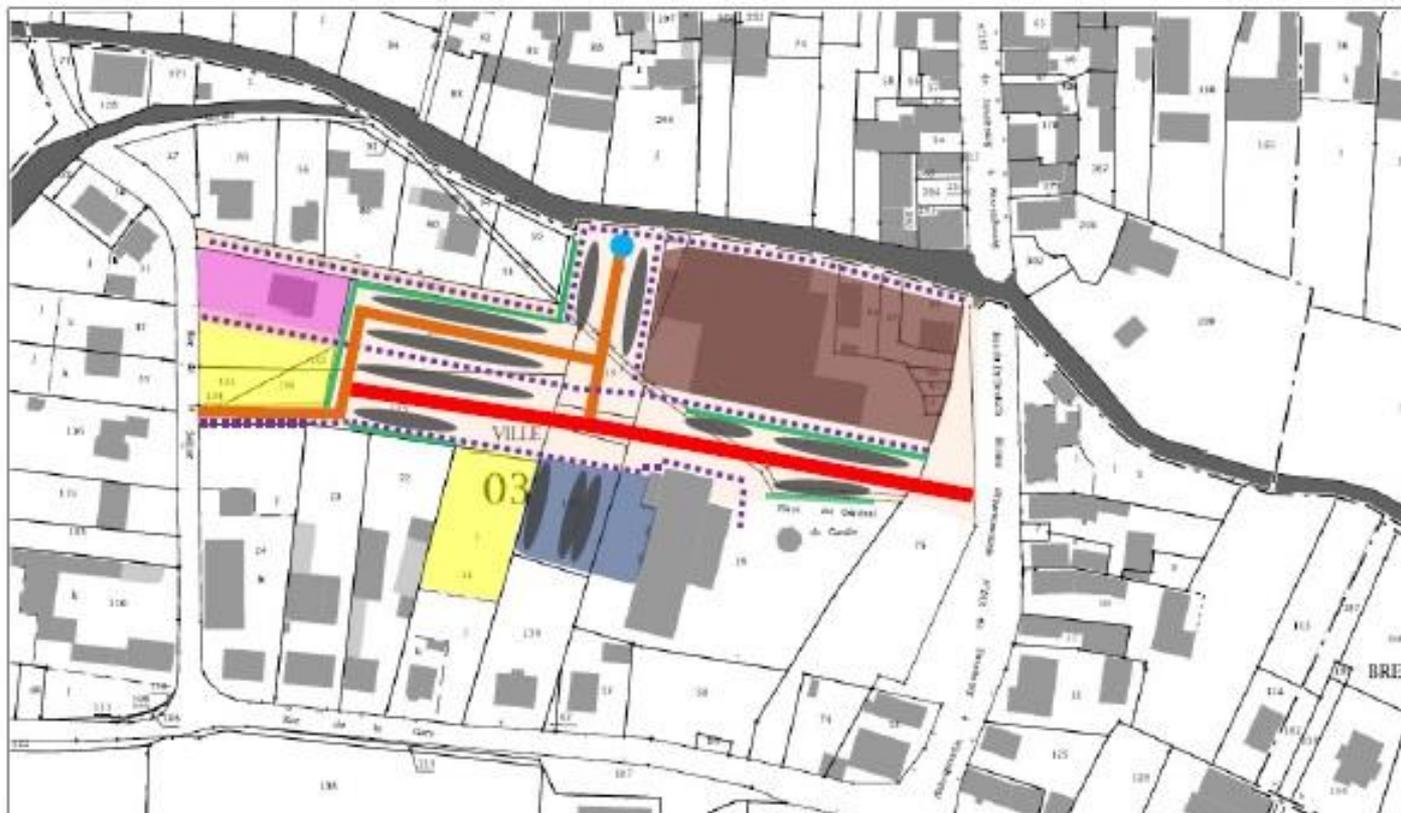
LES JARDINS DE LA SALINE, UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS UN PROJET D'URBANISME GLOBAL



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

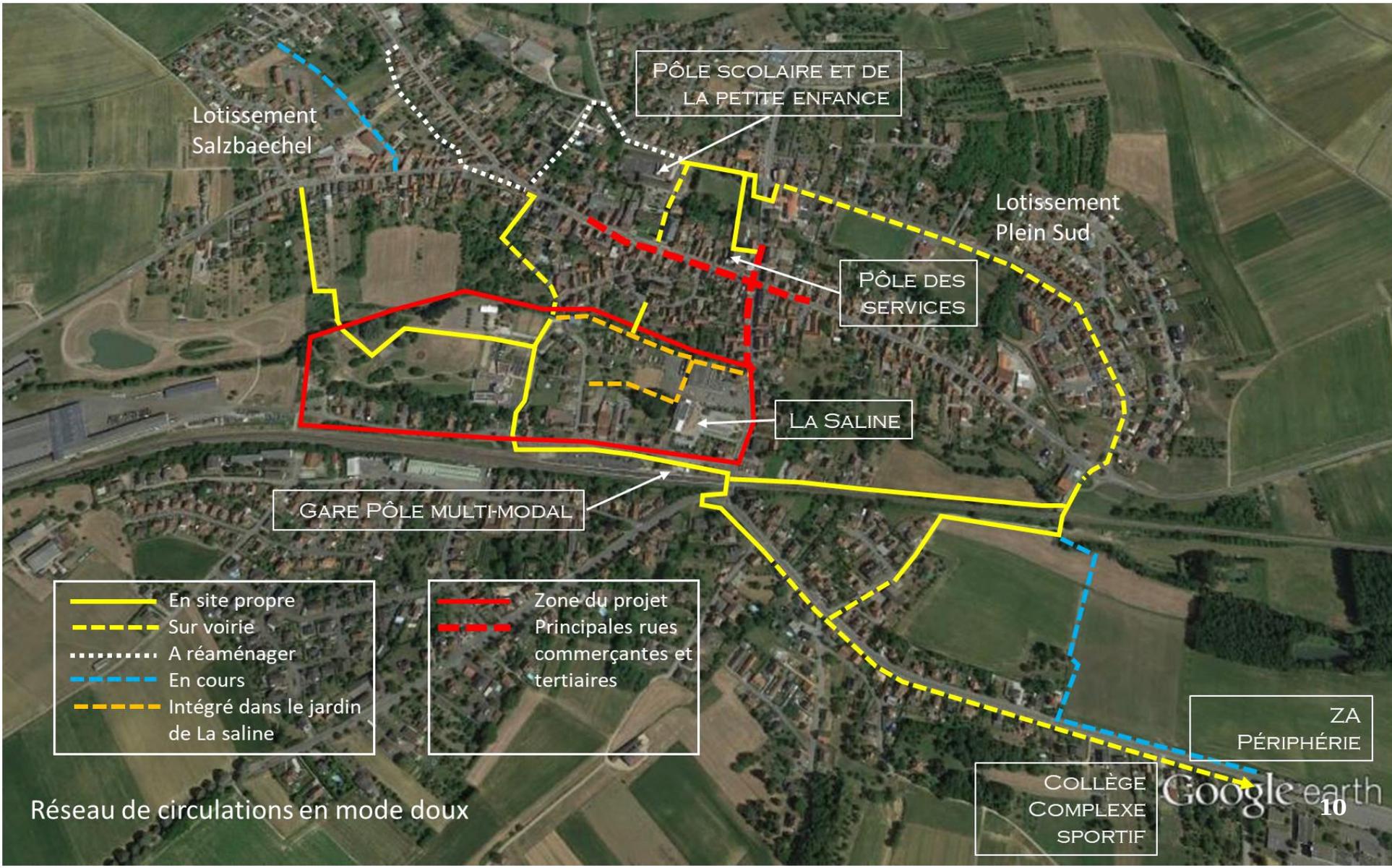


QUI SE TRADUIT PAR DES OAP DE LA ZONE DE SERVITUDE DE PROJET DANS LE PLU



- 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

ET QUI S'APPUIE AUSSI SUR UN RÉSEAU DENSE DE VOIES CYCLO-PIÉTONNES

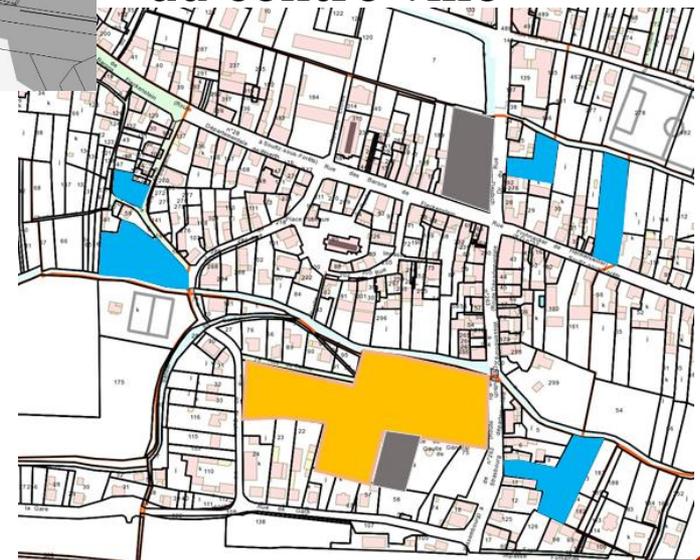


UN PROJET QUI S'ENRICHIT ET QUI DEVIENT UN VÉRITABLE LEVIER POUR UNE NOUVELLE DYNAMIQUE DU CENTRE-VILLE



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



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

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