

SCOT DE L'ALSACE DU NORD

Volet Commerce du DOO et DAACL

Projet de rédaction - Avril 2024



Agence
d'urbanisme
de Strasbourg
Rhin supérieur

Table des matières

I.	INTRODUCTION.....	1
A.	CADRE RÉGLEMENTAIRE.....	1
II.	CHAMPS D'APPLICATION.....	2
A.	VOLET COMMERCE.....	2
B.	VOLET LOGISTIQUE COMMERCIALE.....	3
III.	VOLET COMMERCE DU DOO.....	3
A.	ARMATURE COMMERCIALE.....	3
I.	DÉFINITIONS.....	4
1.	Les pôles de centralités commerciales.....	4
2.	Les pôles commerciaux de périphérie.....	4
II.	DÉFINITION DE L'ARMATURE COMMERCIALE DU TERRITOIRE DE L'ALSACE DU NORD... 4	4
B.	ORIENTATIONS.....	7
1.	Organiser l'appareil commercial en cohérence avec l'armature territoriale.....	7
2.	Orientations au sein des centralités urbaines commerciales.....	7
2.1.	Affirmer, conforter les centralités urbaines comme les lieux prioritaires d'implantation de commerces7	
2.2.	Conforter la vocation multifonctionnelle des centralités urbaines.....	7
3.	Orientations au sein des secteurs d'implantation périphériques (SIP).....	8
4.	Accompagner l'évolution des besoins en urbanisme commercial par une prise en compte des mutations des modes de consommer et de vente.....	8
4.1.	Faciliter le commerce itinérant.....	8
4.2.	Prendre en compte les besoins liés aux espaces de ventes et de transformation des produits agricoles.....	8
IV.	LE DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT, ARTISANAL COMMERCIAL ET LOGISTIQUE.....	9
A.	VOLET COMMERCE.....	9
I.	LES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES.....	9
1.	Les centralités commerciales.....	9
2.	Les secteurs d'implantation périphérique.....	10
3.	Hors localisations préférentielles.....	11

II.	LES PÉRIMÈTRES	12
1.	Les centralités commerciales.....	12
2.	Les secteurs d’implantation périphérique	13
2.1.	Pôles de périphérie Majeur.....	13
2.2.	Pôles de périphérie Intermédiaires.....	16
2.3.	Pôles de périphérie Locaux.....	24
III.	LES CONDITIONS GÉNÉRALES D’IMPLANTATION	27
1.	Conditions d’implantation qualitatives des équipements commerciaux.....	27
1.1.	Qualité environnementale.....	27
1.2.	Performance énergétique.....	28
1.3.	Qualité architecturale et paysagère.....	28
2.	Conditions d’implantation foncières des équipements commerciaux et d’accessibilité	29
2.1.	Reconquête des bâtiments, des surfaces vacantes ou en friche, et utilisation des dents creuses et des espaces résiduels existants	29
2.2.	Optimisation du foncier existant.....	29
2.3.	Réversibilité et modularité des bâtiments	30
2.4.	Réversibilité du foncier	30
3.	Conditions d’accessibilité aux équipements commerciaux.....	30
3.1.	Accessibilité en transports en commun et mobilité douce / décarbonée	30
B.	VOLET LOGISTIQUE COMMERCIALE.....	31
I.	LES LOCALISATIONS DES ÉQUIPEMENTS DE LOGISTIQUE COMMERCIALE.....	31
1.	Typologie des équipements de logistique commerciale	31
2.	Localisation préférentielle des entrepôts / plateformes de logistique commerciale.....	32
3.	Localisation préférentielle des points / lieux de retrait	33
II.	LES CONDITIONS GÉNÉRALES D’IMPLANTATION	33
1.	Conditions d’implantation qualitatives des équipements de logistique commerciale...	33
2.	Conditions d’implantation foncières des équipements de logistique commerciale	34
2.1.	Reconquête des bâtiments, des surfaces vacantes ou en friche, et utilisation des dents creuses et des espaces résiduels existants	34
2.2.	Optimisation du foncier existant.....	34

2.3.	Réversibilité et modularité des bâtiments	35
2.4.	Réversibilité du foncier	35
3.	Conditions d'accessibilité aux équipements de logistique commerciale	35
3.1.	Accessibilité / flux liés à la logistique commerciale.....	35
III.	LES CONDITIONS SPÉCIFIQUES D'IMPLANTATION AU SEIN DES CENTRALITÉS COMMERCIALES.....	35
IV.	LES CONDITIONS SPÉCIFIQUES D'IMPLANTATION AU SEIN DES ZONES D'ACTIVITÉ DE PÉRIPHÉRIE	36
PARTIE II	LEXIQUE	37

I. INTRODUCTION

A. CADRE RÉGLEMENTAIRE

Conformément à l'article Article L.141-6 du Code de l'Urbanisme :

Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) comprend un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.

Il détermine les conditions d'implantation des constructions commerciales et des constructions logistiques commerciales en fonction de leur surface, de leur impact sur l'artificialisation des sols et de leur impact sur les équilibres territoriaux, notamment au regard du développement du commerce de proximité, de la fréquence d'achat ou des flux générés par les personnes ou les marchandises. Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, la protection des sols naturels, agricoles et forestiers, l'utilisation prioritaire des surfaces vacantes et l'optimisation des surfaces consacrées au stationnement.

Pour les équipements commerciaux, ces conditions portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au 3° de l'article L. 141-5. Il prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

Pour les équipements logistiques commerciaux, il localise les secteurs d'implantation privilégiés au regard des besoins logistiques du territoire, au regard de la capacité des voiries, existantes ou en projet, à gérer les flux de marchandises et au regard des objectifs mentionnés au second alinéa de l'article L. 141-3.

Il peut également :

1° Définir les conditions permettant le développement ou le maintien du commerce de proximité dans les centralités urbaines et au plus près de l'habitat et de l'emploi, en limitant son développement dans les zones périphériques ;

2° Prévoir les conditions permettant le développement ou le maintien de la logistique commerciale de proximité dans les centralités urbaines afin de limiter les flux de marchandises des zones périphériques vers les centralités urbaines ;

La révision ou l'annulation du document d'aménagement artisanal, commercial et logistique est sans incidence sur les autres documents du schéma de cohérence territoriale.

Le **DOO** (d'un point de vue du commerce) comprend :

- ❖ Les orientations relatives à l'**équipement commercial et artisanal**. Il définit les **localisations préférentielles des commerces** en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.
- ❖ **Un document d'aménagement artisanal et commercial et logistique (DAACL)**

Le **DAACL** doit ainsi :

- ❖ **Déterminer les conditions d'implantation** des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.
- ❖ Localiser les **secteurs d'implantation périphériques** (SIP) ainsi que les **centralités urbaines** dans lesquels se posent des enjeux spécifiques.
- ❖ Au sein de ces secteurs, **prévoir les conditions d'implantation, le type d'activité** et la surface de vente maximale des équipements commerciaux.

II. CHAMPS D'APPLICATION

A. VOLET COMMERCE

Les orientations et prescriptions du DOO et du DAACL en matière de commerce concernent :

- Les équipements commerciaux entendus au sens du Code de l'Urbanisme par la sous-destination « commerce de détail et artisanat » qui recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services (*article 3 de l'arrêté du 10 novembre 2016, modifié par le décret n°2023-195 du 22.03.2023, définissant les destinations et sous-destinations de constructions*).
- Sont exclus du champ d'application : les commerces de véhicules automobiles ou de motos, les installations de distribution de carburants, le commerce de gros, les activités de prestations de service à caractère immatériel ou intellectuel (banques, agences de voyage, compagnies d'assurance...), les établissements de remise en forme, les restaurants et hôtels.

Les équipements commerciaux, dits d'importance au sens de l'article L.141-6 du Code de l'Urbanisme correspondent aux équipements commerciaux avec une surface de vente supérieur à 300 m². Ces derniers sont donc concernés par les conditions d'implantation du DAACL.

B. VOLET LOGISTIQUE COMMERCIALE

Les orientations et prescriptions du DAACL en matière de logistique commerciale concernent :

- Les équipements logistiques destinés à l’approvisionnement du commerce de détail et/ou des livraisons à domicile générées par le commerce en ligne ;
- Les points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique (drive, « click and collect »,...).
- La logistique industrielle et du BTP sont exclues.

La logistique commerciale s’inscrit dans un champ d’activité très large comprenant les agences de messagerie, les entrepôts du e-commerce, points et lieux de retrait du e-commerce, les entrepôts de la grande distribution, les grossistes effectuant des services de livraison, les transporteurs et logisticiens. Elle est rattachée aux destinations et sous-destinations suivante :

- Sous-destination « commerce de gros » (Destination commerce et activité de services) concerne les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle ;
- La sous-destination « entrepôt » (Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ») recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

III. VOLET COMMERCE DU DOO

La localisation des commerces n’est pas neutre pour le fonctionnement du territoire. Au-delà de leur pure fonction d’achat, les commerces contribuent à l’animation de la vie locale et au sentiment de bien vivre des habitants d’un territoire. Leur localisation a également un impact environnemental puisqu’ils vont générer de nombreux flux quotidiens et leur développement peut être consommateur de foncier. De plus, le développement rapide de l’« e.commerce » et du « click and collect », mais aussi des circuits courts du producteur au consommateur et les besoins de logistique qui les accompagnent bousculent l’organisation des implantations commerciales qui a prévalu pendant des décennies.

Le SCoTAN pose les objectifs de localisation préférentielle des commerces et les limites de leur extension en périphérie.

A. ARMATURE COMMERCIALE

Le volet commercial du DOO du SCoTAN définit et hiérarchise les centralités urbaines et villageoises, ainsi que les secteurs d’implantation de périphérie. L’enjeu de cette identification et de cette hiérarchisation est de pouvoir établir des règles spécifiques en matière d’implantation commerciale, selon le type et le niveau de polarité, afin de développer un niveau d’offre adapté au rayonnement de chacune des centralités et des polarités, en lien avec l’armature urbaine.

I. DÉFINITIONS

1. Les pôles de centralités commerciales

Les centralités, urbaines ou villageoises, correspondent aux secteurs centraux caractérisés par un tissu urbain dense et polarisant une diversité des fonctions urbaines : habitat, activités économiques (commerces, services), équipements publics et collectifs etc. Ce sont les centres-villes, centres de quartiers, centres-bourgs, centres-villages.

Les centralités commerciales doivent répondre à des enjeux en matière de revitalisation des centres-villes, bourgs, villages et de maintien d'une offre commerciale diversifiée et de proximité qui participent à l'animation et au dynamisme du territoire tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre.

2. Les pôles commerciaux de périphérie

Les secteurs d'implantation périphériques ou pôles commerciaux de périphérie sont des sites existants où se concentre l'activité commerciale. Ils sont localisés dans le prolongement de l'enveloppe urbaine ou à l'écart, et ne présentent pas d'autres fonctions urbaines que celles relevant de l'économie et du commerce. Ils ont vocation à accueillir uniquement le commerce dont le fonctionnement et la dimension sont incompatibles avec les centralités urbaines des villes, bourgs et villages.

II. DÉFINITION DE L'ARMATURE COMMERCIALE DU TERRITOIRE DE L'ALSACE DU NORD

Le SCoT de l'Alsace du Nord a pour objectif d'assurer un développement commercial équilibré, en confortant, d'une part les polarités urbaines qui le composent pour renforcer son attractivité à l'échelle départementale et au-delà, et d'autre part en facilitant l'accès des habitants aux commerces et aux services.

L'armature commerciale du SCoT de l'Alsace du Nord doit donc être proportionnée de façon à répondre aux besoins des habitants et être cohérente avec les rôles définis pour les différents échelons de son armature urbaine. *En ce sens, l'armature commerciale définie ci-après est une déclinaison de l'armature urbaine pour répondre aux enjeux du commerce.*

La vocation des surfaces de vente commerciales, l'échelle de leur bassin de clientèle et leur dimensionnement doivent être en cohérence avec le rôle et la vocation des différents niveaux de l'armature commerciale du SCoTAN :

- **Pôle « d'agglomération »** correspond à un regroupement de commerces ayant une zone de chalandise dépassant le territoire de l'Alsace du Nord avec une offre commerciale diversifiée, spécialisée et attractive.
- **Pôle « majeur »** correspond à un regroupement de commerces ayant une zone de chalandise pouvant atteindre celle du territoire de l'Alsace du Nord pour des achats quotidiens à

exceptionnels légers ou lourds liés à une offre spécialisée à forte attractivité, d'équipement de la personne et de la maison (fréquence pluriannuelle à annuelle).

- **Pôle « intermédiaire »** correspond à un regroupement de commerces ayant une zone de chalandise s'étendant sur une intercommunalité pour des achats quotidiens à occasionnels légers ou lourds (fréquence mensuelle).
- **Pôle « local/de proximité »** correspond à un regroupement de commerces ayant une zone de chalandise plutôt resserrée sur la commune et les communes voisines pour des achats quotidiens légers (fréquence pluri hebdomadaire à hebdomadaire).

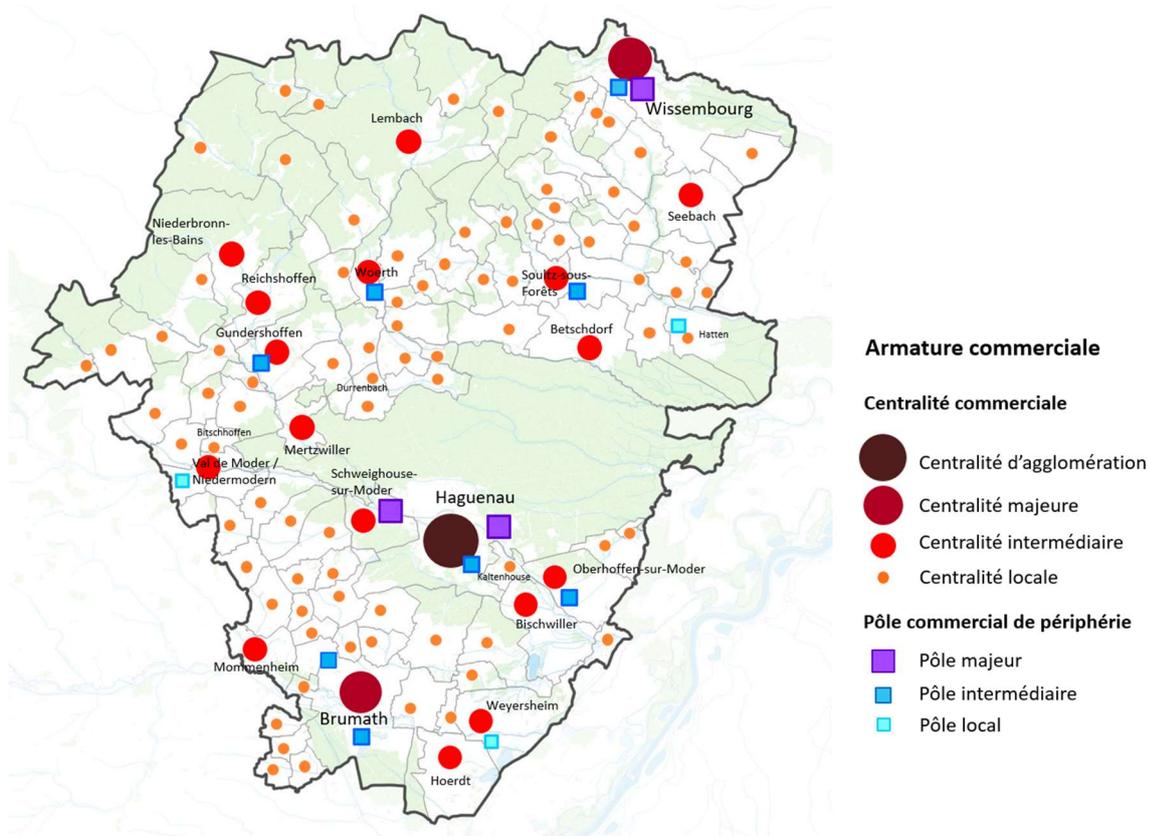
La structuration commerciale du territoire de l'Alsace du Nord s'appuie sur une armature commerciale qui se décline :

- en 4 niveaux de **centralités commerciales** :
 - **Centralité d'agglomération** (*Haguenau*),
 - **Centralité majeure** (*Brumath, Wissembourg*),
 - **Centralité intermédiaire** (*Betschdorf, Bischwiller, Gundershoffen, Hoerd, Lembach, Mertzwiller, Mommenheim, Niederbronn-les-Bains, Oberhoffen-sur-Moder, Reichshoffen, Schweighouse-sur-Moder, Val-de-Moder/Niedermodern, Seebach, Sultz-sous-Forêts, Weyersheim, Woerth*),
 - **Centralité locale*** (*Aschbach, Batzendorf, Bernolsheim, Berstheim, Biblisheim, Bietlenheim, Bilwisheim, Bitschhoffen, Cleebourg, Climbach, Dambach, Dauendorf, Dieffenbach-Lès-Wærth, Donnenheim, Drachenbronn-Birlenbach, Durrenbach, Engwiller, Eschbach, Forstheim, Fræschwiller, Geuderthim, Gærsdorf, Gries, Gumbrechtshoffen, Gunstett, Hatten, Hegene, Hochstett, Hoffen, Hunspach, Huttendorf, Ingolsheim, Kaltenhouse, Keffenach, Kindwiller, Krautwiller, Kriegsheim, Kutzenhausen, Kurtzenhouse, Lampertsloch, Langensoultzbach, Laubach, Lobsann, Memmelshoffen, Merwiller-Pechelbronn, Mietesheim, Mittelschaeffolsheim, Morsbronn-Les-Bains, Morschwiller, Niederschaeffolsheim, Niedersteinbach, Oberbronn, Oberdorf-Spachbach, Oberhoffen-Lès-Wissembourg, Oberrædern, Obersteinbach, Offwiller, Ohlungen, Olwisheim, Preuschdorf, Retschwiller, Riedseltz, Rittershoffen, Rohrwiler, Rothbach, Rott, Rottelsheim, Schirrhein, Schirrhoffen, Schleithal, Schænenbourg, Steinseltz, Stundwiller, Surbourg, Uhlwiller, Uhrwiller, Uttenhoffen, Wahlenheim, Walbourg, Weitbruch, Windstein, Wingen, Wintershouse, Wittersheim, Zinswiller*).

*Les communes sans offre commerciale sont incluses dans ce niveau de l'armature

- en 3 niveaux de **pôles commerciaux de périphérie** :
 - **Pôle commercial de périphérie majeur** (*zones commerciales de Haguenau Taubenhof, Schweighouse-sur-Moder/Haguenau, Wissembourg ZI Est - Allée des Peupliers*),
 - **Pôle commercial de périphérie intermédiaire** (*zones commerciales de Brumath nord / Bernolsheim ZA, Brumath ZA de Stephansfeld, Gundershoffen ZA de la Hardt Ouest, Haguenau ZAC Aérodrome, Oberhoffen-sur-Moder ZC la Werb, Sultz-sous-Forêts ZA Roesselbach, Wissembourg ZA route de Strasbourg, Woerth ZAC*),
 - **Pôle commercial de périphérie local** (*Hatten ZA, Pfaffenhoffen ZA, Weyersheim ZA*).

Carte de l'armature commerciale



Carte de l'armature commerciale croisée avec l'armature urbaine

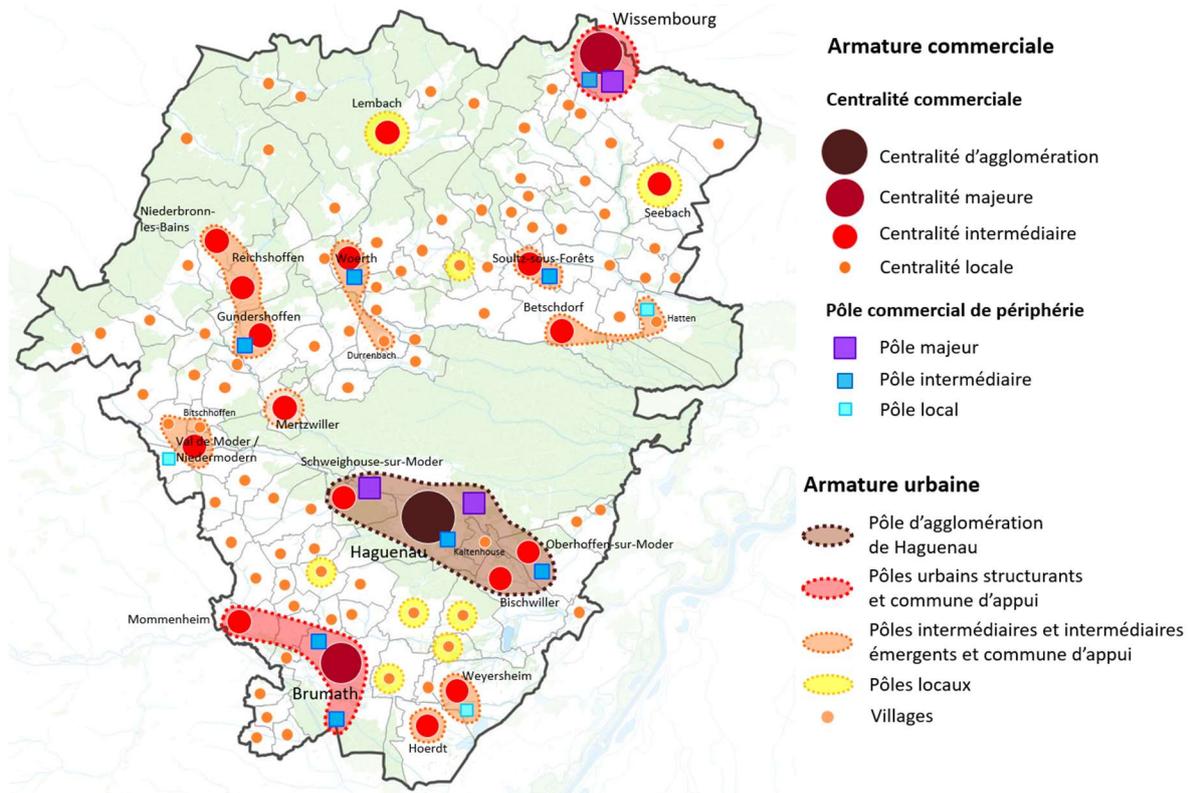


Schéma de Cohérence Territoriale

Alsace du Nord

Projet - Volet Commerce du DOO et DAACL

Avril 2024

B. ORIENTATIONS

1. Organiser l'appareil commercial en cohérence avec l'armature territoriale

Prescription :

- Le maillage commercial, hiérarchisé par niveaux de rayonnement, doit être cohérent avec l'armature commerciale (cf. carte de l'armature commerciale).

2. Orientations au sein des centralités urbaines commerciales

2.1. Affirmer, conforter les centralités urbaines comme les lieux prioritaires d'implantation de commerces

Prescriptions :

- Les centralités urbaines des villes, bourgs et villages sont définies comme les espaces prioritaires de création et de développement de commerces, compatibles avec le fonctionnement urbain. Les commerces ont vocation à conforter leur attractivité ou à remédier à leur perte d'attractivité en les revitalisant. L'implantation de commerces dans les cœurs de villes, bourgs et villages participe à leur dynamisme et à leur animation.
- Des préconisations s'appliquant aux projets commerciaux (ou à la réhabilitation de commerces ou ensembles commerciaux existants), satisfaisant aux objectifs de qualité urbaine, paysagère, architecturale et environnementale, sont définies dans le DAACL et reprises dans les documents d'urbanisme locaux.

Recommandations :

- Les documents d'urbanisme locaux PLU(i) pourront
 - délimiter spatialement et avec précision (délimitation à la parcelle) le(s) périmètre(s) des centralités urbaines commerciales ;
 - identifier les linéaires commerciaux à protéger en mettant en place des dispositions visant à protéger les commerces en centralité (ex : interdiction de changement de destination du commerce vers du logement, absence d'exigence de places de stationnement dans le cadre de projet de construction de nouveaux bâtiments à vocation de commerce en centralité,...).

2.2. Conforter la vocation multifonctionnelle des centralités urbaines

Prescription : Le commerce participe à la mixité des fonctions urbaines, caractéristique des centralités urbaines. Son maintien et/ou son développement dans les centres villes, centres quartiers, centres bourgs et centres villages sont nécessaires pour conforter leur vocation multifonctionnelle et faire de ces centres des lieux de vie animés et attractifs.

3. Orientations au sein des secteurs d'implantation périphériques (SIP)

Prescriptions :

- La création de nouveaux SIP n'est pas autorisée et tout développement / implantation de commerces devra se faire uniquement au sein des périmètres des SIP existants.
- Les commerces de proximité n'ont pas vocation à s'implanter dans les SIP.

Recommandations :

- Les documents d'urbanisme locaux PLU(i) pourront
 - définir spatialement et avec précision (délimitation à la parcelle) le(s) périmètre(s) des SIP ;
 - délimiter les secteurs d'activités économiques mixtes comportant déjà du commerce et pouvant accueillir du commerce.

4. Accompagner l'évolution des besoins en urbanisme commercial par une prise en compte des mutations des modes de consommer et de vente

4.1. Faciliter le commerce itinérant

Orientations et objectifs :

Le commerce itinérant doit être favorisé à tous les échelons de l'armature urbaine et tout particulièrement dans les communes ne disposant pas d'un commerce alimentaire. Les politiques publiques veillent à aménager des espaces publics adaptés pour recevoir ce type de commerce et prennent les dispositions nécessaires pour encadrer les circulations et le stationnement lors de la tenue de foires et/ou de marchés.

4.2. Prendre en compte les besoins liés aux espaces de ventes et de transformation des produits agricoles

Orientations et objectifs :

Les besoins liés à l'implantation d'espaces de vente ou de transformation des produits agricoles nécessaires aux filières courtes et à l'agriculture de proximité seront pris en compte à travers des dispositions facilitant la création de bâtiments, ou la transformation et l'adaptation de bâtiments existants.

IV. LE DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT, ARTISANAL COMMERCIAL ET LOGISTIQUE

A. VOLET COMMERCE

I. LES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES

Dans la continuité des règles du DOO, le DAACL définit deux types d'implantation préférentielle du commerce afin de répondre aux objectifs fixés :

- Les centralités, destinées à recevoir tous types de commerces sous réserve du respect des règles urbaines.
- Les SIP (Secteurs d'Implantation Périphérique), privilégiés pour le développement des plus grands commerces, si le fonctionnement et la dimension sont incompatibles avec les centralités.

Le développement commercial n'est pas souhaité en dehors des centralités et des SIP identifiés.

1. Les centralités commerciales

Conformément au DOO, les projets commerciaux s'implantent en priorité dans les centralités à tous les niveaux de l'armature commerciale. La vocation des surfaces de vente commerciales, l'échelle de leur bassin de clientèle et leur dimensionnement doivent être en cohérence avec le niveau de la centralité dans l'armature commerciale.

Niveau dans l'armature commerciale	Commune
Centralité d'agglomération	Haguenau
Centralité majeure	Brumath, Wissembourg
Centralité intermédiaire	Betschdorf, Bischwiller, Gundershoffen, Hoerd, Lembach, Mertzwiller, Mommenheim, Niederbronn-les-Bains, Oberhoffen-sur-Moder, Reichshoffen, Schweighouse-sur-Moder, Val-de-Moder/Niedermodern, Seebach, Soultz-Sous-Forêts, Weyersheim, Woerth
Centralité locale	Aschbach, Batzendorf, Bernolsheim, Berstheim, Biblisheim, Bietlenheim, Bilwisheim, Bitschhoffen, Cleebourg, Climbach, Dambach, Dauendorf, Dieffenbach-Lès-Wœrth, Donnenheim, Drachenbronn-Birlenbach, Durrenbach, Engwiller, Eschbach, Forstheim, Frœschwiller,

Geudertheim, Gœrsdorf, Gries, Gumbrechtshoffen, Gunstett, Hatten, Hegene, Hochstett, Hoffen, Hunspach, Huttendorf, Ingolsheim, Kaltenhouse, Keffenach, Kindwiller, Krautwiller, Kriegsheim, Kutzenhausen, Kurtzenhouse, Lampertsloch, Langensoultzbach, Laubach, Lobsann, Memmelshoffen, Merkwiler-Pechelbronn, Mietesheim, Mittelschaeffolsheim, Morsbronn-Les-Bains, Morschwiller, Niederschaeffolsheim, Niedersteinbach, Oberbronn, Oberdorf-Spachbach, Oberhoffen-Lès-Wissembourg, Oberrœdern, Obersteinbach, Offwiller, Ohlungen, Olwisheim, Preuschkirch, Retschwiller, Riedseltz, Rittershoffen, Rohrwiler, Rothbach, Rott, Rottelsheim, Schirrhein, Schirrhoffen, Schleithal, Schœnenbourg, Steinseltz, Stundwiler, Surbourg, Uhlwiler, Uhrwiler, Uttenhoffen, Wahlenheim, Walbourg, Weitbruch, Windstein, Wingen, Wintershouse, Wittersheim, Zinswiler

Prescriptions :

- Les **centralités d'agglomération, majeure et intermédiaire** peuvent accueillir tous les types et formats de commerce sans limitation de surface.
- Les **centralités locales** ont vocation à accueillir des commerces de proximité. La surface de vente maximale est de 500 m² par cellule commerciale.

2. Les secteurs d'implantation périphérique

Conformément au DOO, les SIP ont vocation à accueillir uniquement les commerces dont le fonctionnement et la dimension sont incompatibles avec les centralités. Le développement commercial dans ces SIP est accepté s'il ne remet pas en cause le maintien et la diversité commerciale dans les centralités. La vocation des surfaces de vente commerciales, l'échelle de leur bassin de clientèle et leur dimensionnement doivent être en cohérence avec le niveau du SIP dans l'armature commerciale.

Liste des Secteurs d'Implantation Périphériques (SIP) :

Commune	SIP	Niveau
Schweighouse-sur-Moder/Haguenau	ZA Schweighouse-sur-Moder/Haguenau	Majeur
Haguenau	ZAC Taubenhof	Majeur
Wissembourg	ZA allée des Peupliers	Majeur
Bernolsheim	ZC de Brumath nord / Bernolsheim	Intermédiaire
Brumath	ZA de Stephansfeld	Intermédiaire
Gundershoffen	ZA de la Hardt Ouest	Intermédiaire
Haguenau	ZAC Aéroport	Intermédiaire
Oberhoffen-sur-Moder	ZC la Werb	Intermédiaire
Soultz-sous-Forêts	ZA Roesselbach	Intermédiaire

Wissembourg	ZA route de la pépinière	Intermédiaire
Woerth	ZAC	Intermédiaire
Hatten	ZA Hatten	Local
Pfaffenhoffen	ZA de Pfaffenhoffen	Local
Weyersheim	ZA rue du Canal	Local

Prescriptions par SIP :

- La reprise d'équipements commerciaux vacants ou en friche n'est pas soumise à des conditions de surface.
- Pour toute création de nouvelles surfaces de ventes et/ou extensions des équipements existants, les préconisations sont les suivantes :

	SIP Majeur	SIP intermédiaire	SIP local
Création de nouvelles surfaces de ventes :			
- Surface minimum	300 m ²	300 m ²	300 m ²
- Surface maximum	5 000 m ²	3 000 m ²	1 500 m ²
Extension des équipements existants	20% de la surface de vente pour les commerces de moins de 3 000 m ² et 10% pour les commerces de plus de 3 000 m ²	20% de la surface de vente pour les commerces de moins de 3 000 m ² et 10% pour les commerces de plus de 3 000 m ²	20% de la surface de vente

Prescription relative aux hypermarchés de plus de 5 000 m² :

- La surface des **réserves des hypermarchés** de plus de 5000 m² ne doit pas dépasser 20% de la surface commerciale.

Prescription relative aux galeries commerciales :

- L'implantation de nouvelles **galeries commerciales** ainsi que l'extension de galeries commerciales existantes sont interdites.

3. Hors localisations préférentielles

Pour rappel, le développement commercial n'est pas souhaité en dehors des centralités et des SIP identifiés.

Prescriptions :

- Les commerces existants hors localisations préférentielles peuvent maintenir leur destination commerce en cas de reprise, cependant les changements d'activité vers l'alimentaire ne sont pas souhaités.

- L'extension des commerces situés hors localisations préférentielles ne pourra excéder 20% de la surface de vente pour les commerces de moins de 3 000 m² et 10% pour les commerces de plus de 3 000 m².

II. LES PÉRIMÈTRES

1. Les centralités commerciales

Les périmètres des centralités commerciales seront délimités spatialement par les documents d'urbanisme locaux (PLU(i)). Ils peuvent inclure des secteurs de centre-ville, centre-bourg, centre-village mais aussi des quartiers existants ou futurs, ainsi que des pôles d'échanges multimodaux caractérisés par une mixité des fonctions.

2. Les secteurs d'implantation périphérique

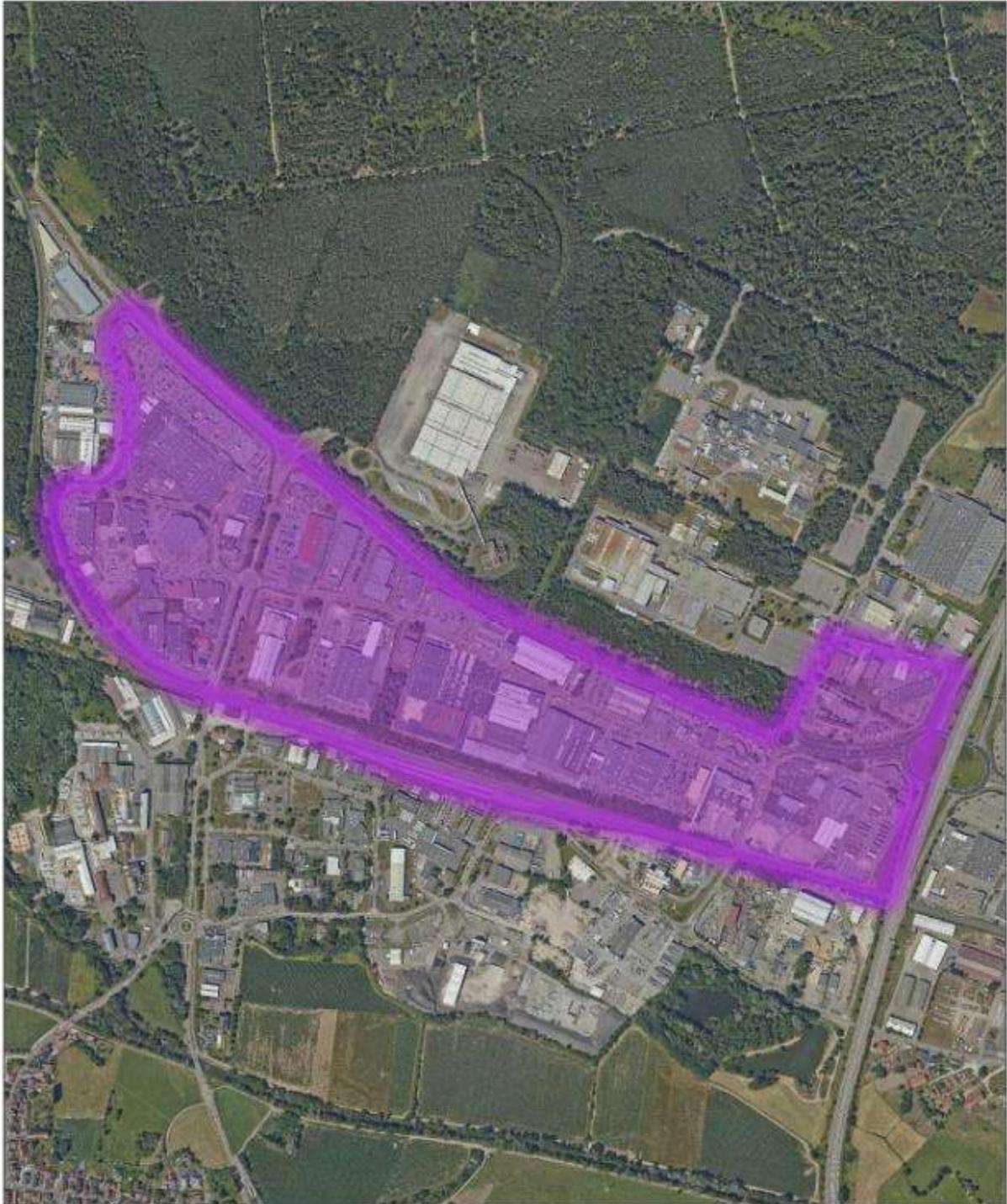
2.1. Pôles de périphérie Majeur

HAGUENAU



Secteur **Auchan-Sablère / Sandlach**

Superficie **59.89** ha



ADEUS

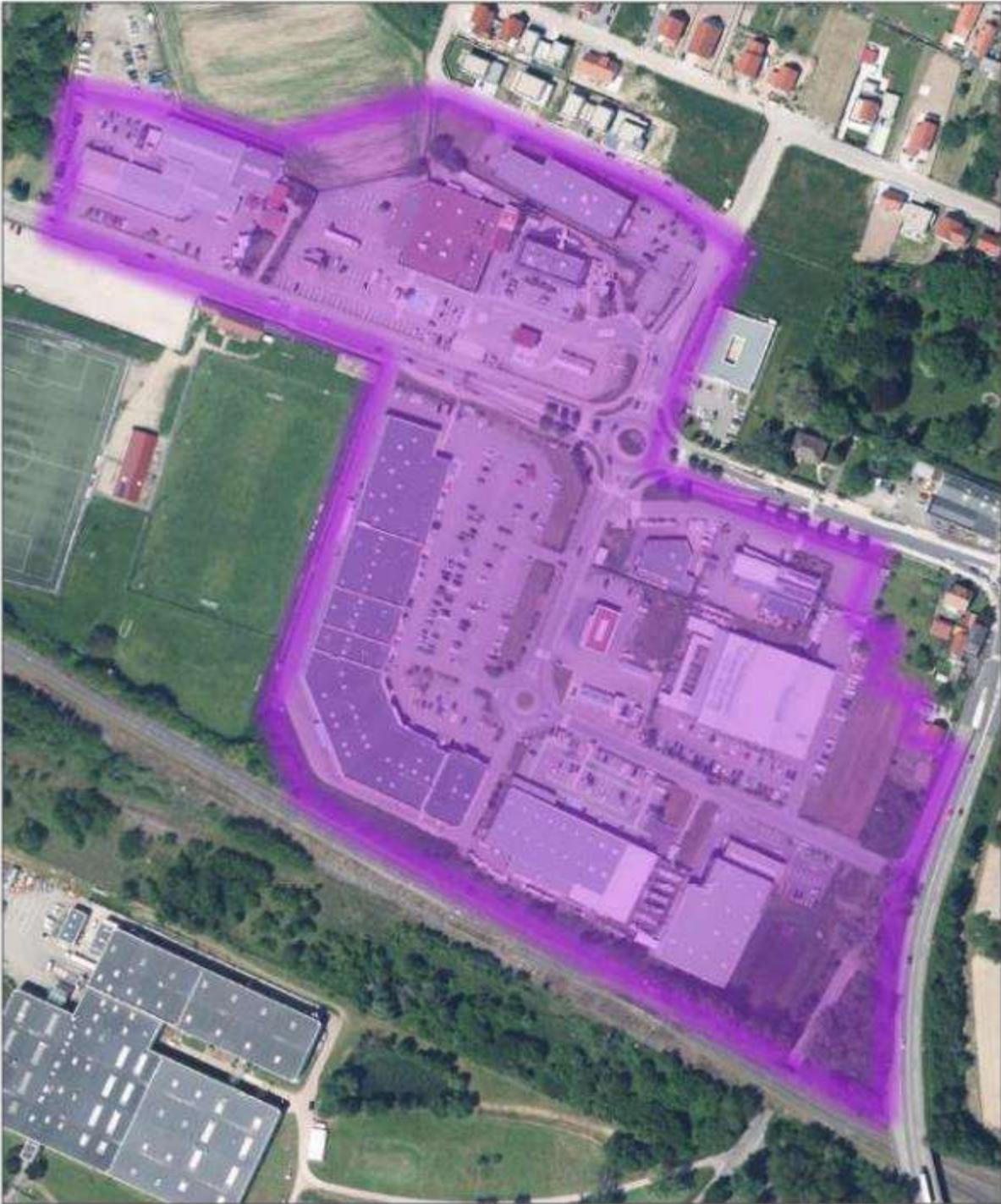
sources Bd Ortho CAH 2021 ;
réalisation ADEUS, février 2024

Pôle majeur

zone d'étude 

Secteur **Allée des Peupliers**

Superficie **9.68** ha



ADEUS

sources Bd Ortho 2021 GeoGrandEst ;
réalisation ADEUS, février 2024

Pôle majeur

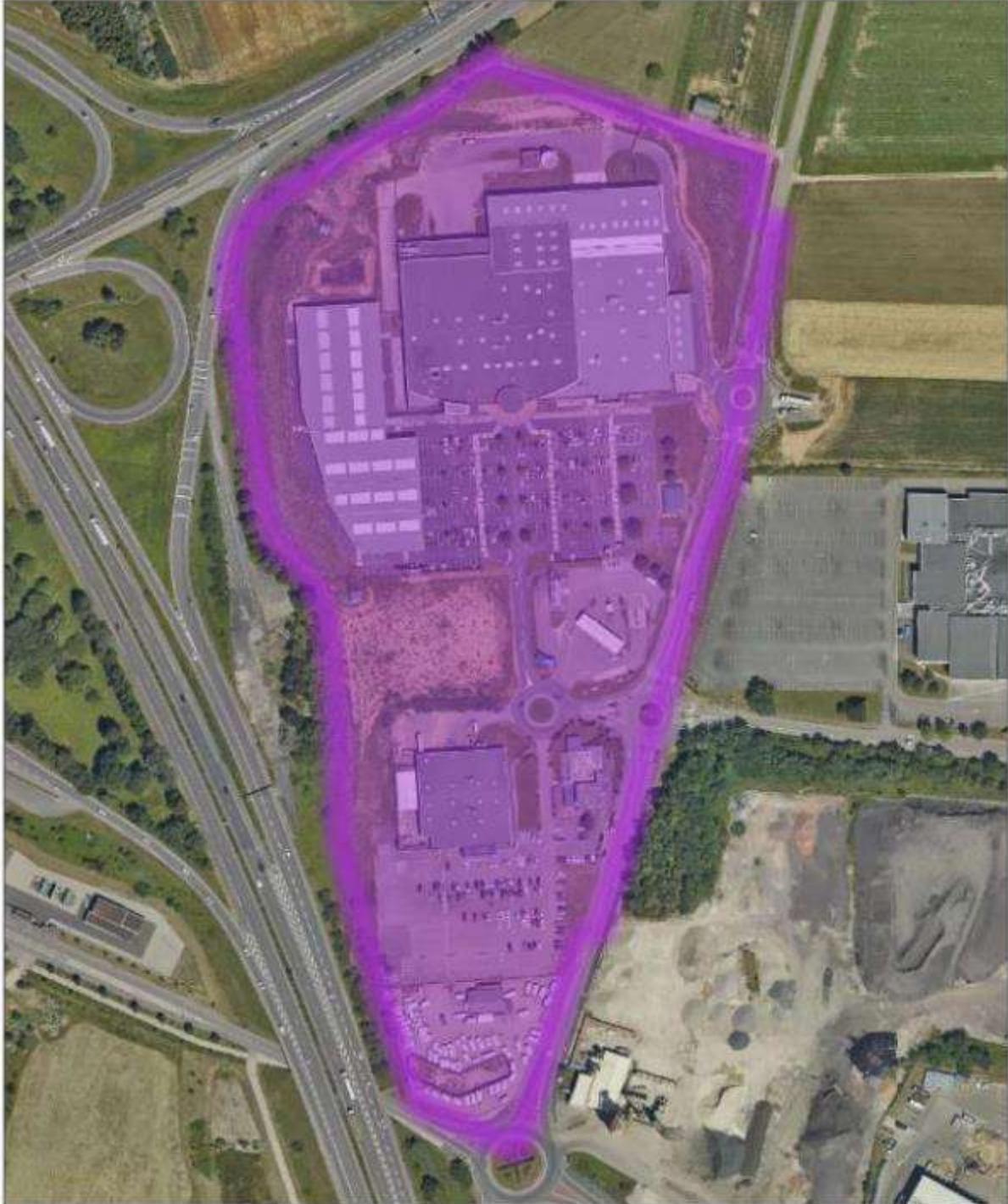
zone d'étude 

2.2. Pôles de périphérie Intermédiaires

BRUMATH NORD / BERNOLSHEIM

Secteur **ZA de Brumath Nord / Bernolsheim**

Superficie **10.02 ha**



ADEUS

sources Bd Ortho CAH 2021 ;
réalisation ADEUS, février 2024

Pôle intermédiaire

zone d'étude 

BRUMATH

Secteur **ZA de Brumath Stephansfeld**

Superficie **20.72** ha



ADEUS

sources Bd Ortho CAH 2021 ;
réalisation ADEUS, février 2024

Pôle intermédiaire

zone d'étude 

Secteur **ZA de la Hardt Ouest**

Superficie **17.77** ha



ADEUS

sources Bd Ortho 2021 GeoGrandEst ;
réalisation ADEUS, février 2024

Pôle intermédiaire

zone d'étude 

HAGUENAU

Secteur **Aérodrome**

Superficie **14.93** ha



ADEUS

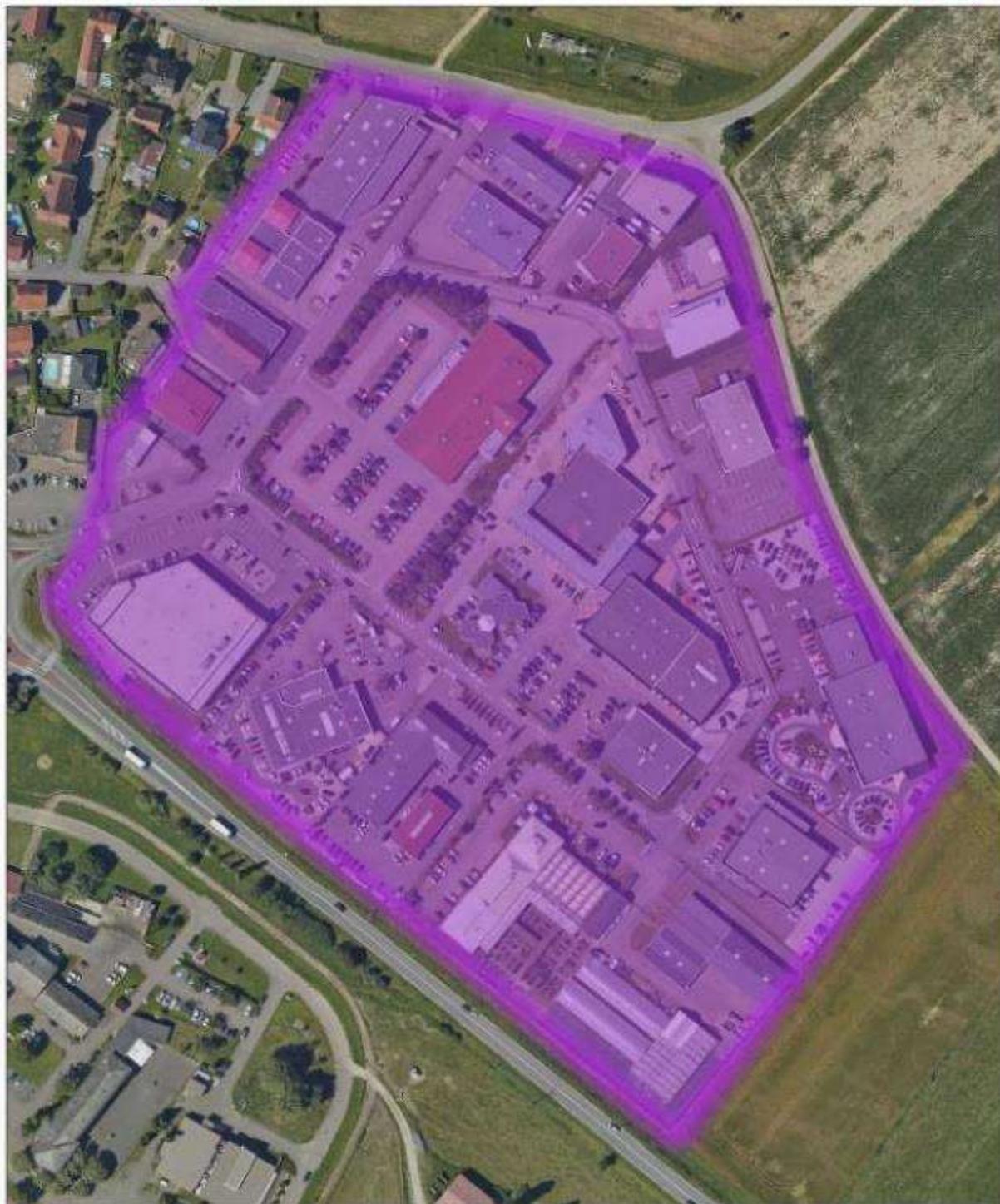
sources Bd Ortho CAH 2021 ;
réalisation ADEUS, février 2024

Pôle intermédiaire

zone d'étude 

Secteur **ZC la Werb**

Superficie **8.48** ha



ADEUS

sources Bd Ortho CAH 2021 ;
réalisation ADEUS, février 2024

Pôle intermédiaire

zone d'étude 



ADEUS

sources Bd Ortho 2021 GeoGrandEst ;
réalisation ADEUS, février 2024

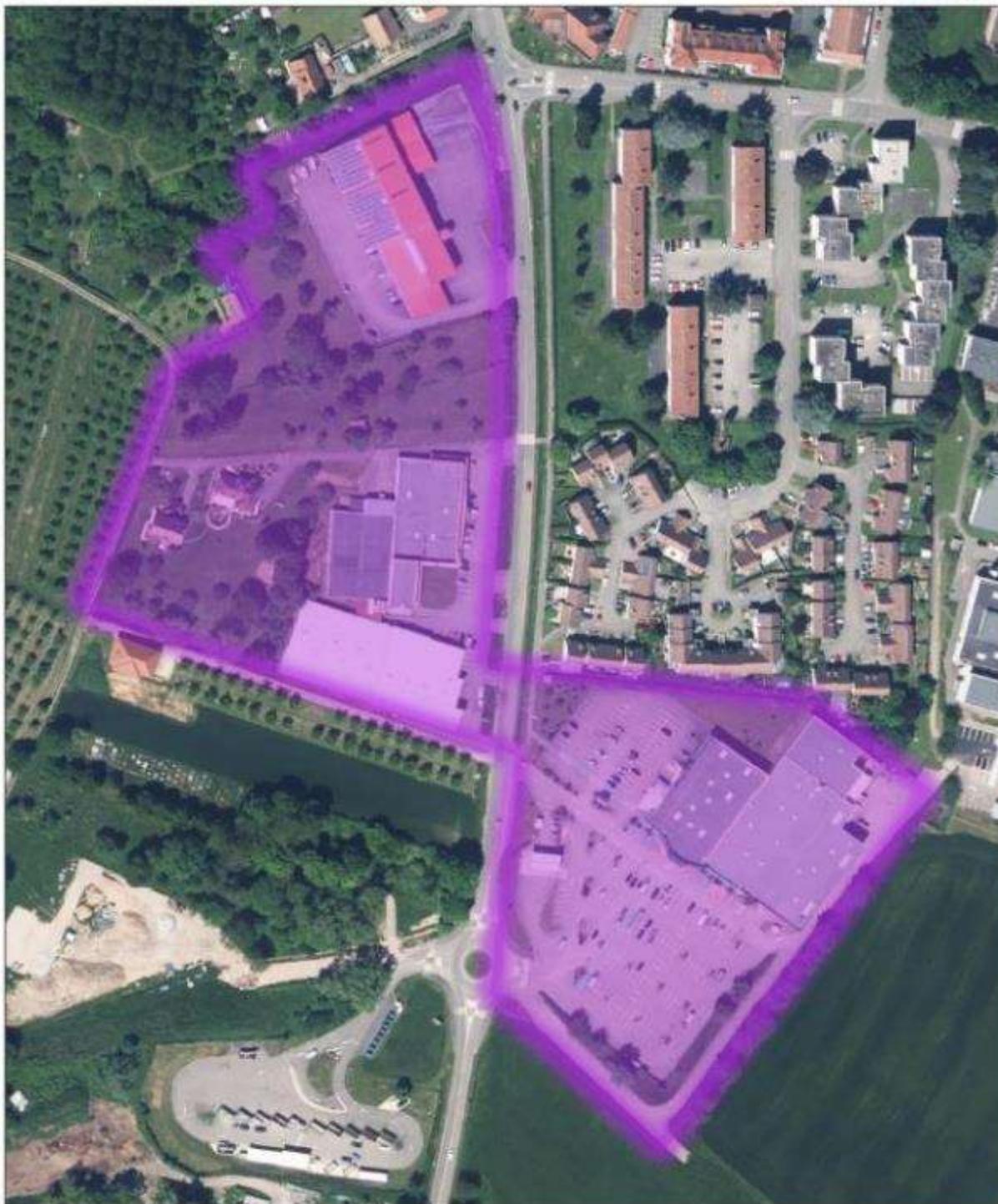
Pôle intermédiaire

zone d'étude 

WISSEMBOURG

Secteur **ZA route de Strasbourg**

Superficie **5.31** ha



ADEUS

sources Bd Ortho 2021 GeoGrandEst ;
réalisation ADEUS, février 2024

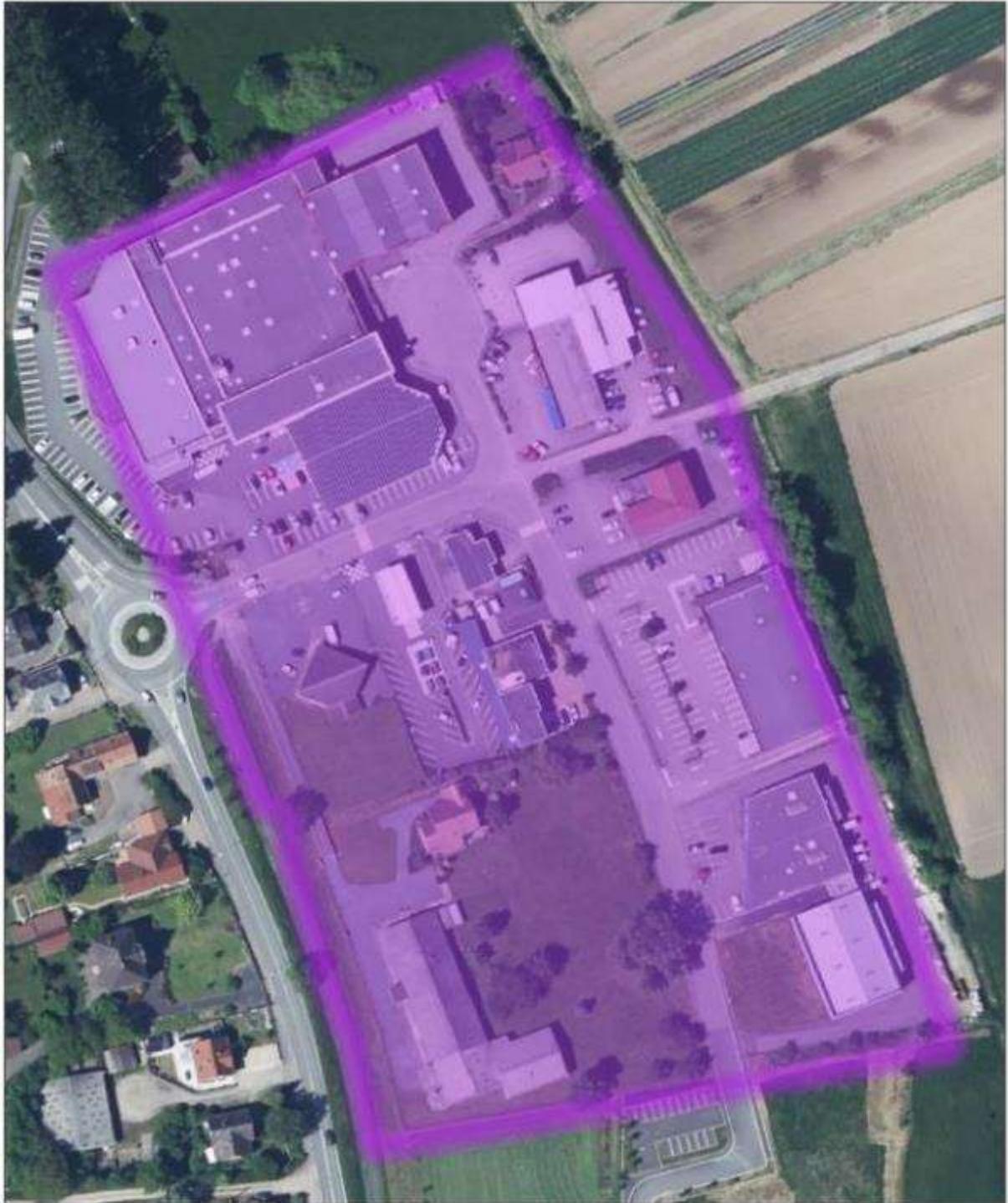
Pôle intermédiaire

zone d'étude 

WOERTH

Secteur **ZAC Woerth**

Superficie **4.46** ha



ADEUS

sources Bd Ortho 2021 GeoGrandEst ;
réalisation ADEUS, février 2024

Pôle intermédiaire

zone d'étude 

2.3. Pôles de périphérie Locaux

HATTEN

Secteur **ZA Hatten**

Superficie **3.38** ha



ADEUS

sources Bd Ortho 2021 GeoGrandEst ;
réalisation ADEUS, février 2024

Pôle local

zone d'étude 

Schéma de Cohérence Territoriale

Alsace du Nord

Projet - Volet Commerce du DOO et DAACL

Avril 2024

PFAFFENHOFFEN

Secteur **ZA** de Pfaffenhoffen

Superficie **4.39** ha



ADEUS

sources Bd Ortho CAH 2021 ;
réalisation ADEUS, février 2024

Pôle local

zone d'étude 

WEYERSHEIM

Secteur **ZA rue du canal**

Superficie **9.77 ha**



ADEUS

sources Bd Ortho 2021 GeoGrandEst ;
réalisation ADEUS, février 2024

Pôle local

zone d'étude 

III. LES CONDITIONS GÉNÉRALES D'IMPLANTATION

Les conditions générales d'implantation s'appliquent à tous projets commerciaux, en création, en réutilisation ou en extension, de plus de 300 m² de surface de vente. Dans les centralités, les conditions générales d'implantations sont à prendre dans la limite des contraintes techniques et foncières liées au contexte urbain et réglementaire.

1. Conditions d'implantation qualitatives des équipements commerciaux

1.1. Qualité environnementale

- **Qualité des espaces extérieurs**

Prescriptions : dans le cadre de toute création, réutilisation ou extension d'un équipement commercial

- Favoriser la création d'espaces verts favorables à la biodiversité (zones humides, prairies fleuries, haies mellifères...);
- Intensifier et diversifier la végétalisation en veillant à la qualité des espaces plantés (essences adaptées et de préférence locales et plurispécifiques);
- Utiliser les plantations comme éléments régulateurs (îlot de chaleur, gestion du vent, traitement des eaux pluviales, etc.);
- Privilégier la végétalisation des espaces de stationnement;
- Apporter un soin particulier aux stationnements les plus visibles depuis le domaine public (haies, talus plantés...);
- Dimensionner suffisamment les fosses de plantation pour permettre le développement des végétaux et les aménager afin de permettre la récupération des eaux pluviales et leur infiltration.

- **Economie et gestion de la ressource eau**

Prescriptions : toute création, réutilisation ou extension d'un équipement commercial doit

- Limiter l'imperméabilisation des sols et augmenter l'infiltration des eaux sur site, sauf incompatibilité du sol ou contraintes liées au sol;
- Intégrer une gestion des eaux pluviales par des moyens adaptés d'infiltration ou de rétention (noues, toitures végétalisées...);
- Equiper les aires de stationnement en revêtements de surface ou dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité, l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation;
- Favoriser les dispositifs économes en eau (sanitaire, arrosage,...).

Recommandation : récupérer, stocker et utiliser les eaux de pluie des toitures pour les usages ne nécessitant pas d'eau potable (nettoyage, arrosage,...).

- **Gestion des déchets**

Prescription : toute création, réutilisation ou extension d'un équipement commercial doit instaurer le tri sélectif des déchets et inciter au geste de tri pour les usagers (clients, personnels, etc.) par

l'installation des dispositifs de collecte ou de récupération des déchets par l'apport volontaire. Cette prescription devra être mise en œuvre par le porteur de projet.

1.2. Performance énergétique

- **Développement de la production d'énergies renouvelables et de réduction des pertes énergétiques**

Prescriptions : toute création

- Prévoir l'isolation thermique performante des bâtiments ;
- Aménager, dans la mesure du possible, un procédé de production d'énergie solaire sur les toitures des bâtiments ;
- Equiper les parcs de stationnement extérieurs, d'une superficie supérieure à 1 500 m², sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage ;
- Favoriser l'éclairage naturel des bâtiments, les lampes basse-consommation et le pilotage rationnel de l'installation électrique ;
- Veiller à choisir des modes de chauffage et de climatisation qui tiennent compte des potentialités énergétiques du site ;
- Intégrer des dispositifs d'économie d'énergie faiblement émetteurs en CO₂ pour les équipements frigorifiques et autres (ex : portes de frigos de super / hypermarchés).

Recommandation : intégrer, dans la mesure du possible, des dispositifs de végétalisation des toitures ou des façades contribuant à une amélioration du confort thermique.

1.3. Qualité architecturale et paysagère

- **Traitement qualitatif des bâtiments**

Prescriptions : toute création ou extension d'un équipement commercial doit

- Rechercher une architecture de qualité ;
- Porter une attention à la bonne intégration des volumes bâtis dans le cadre urbain et architectural existant :
 - o en privilégiant l'homogénéité des formes architecturales. La simplicité et la sobriété des volumes bâtis sont recherchées ;
 - o en privilégiant pour les ensembles commerciaux, les ruptures volumétriques et/ou de matériaux afin de limiter un effet masse ou monotone, tout en veillant à une cohérence et une qualité d'ensemble ;
 - o en ayant recours à un traitement végétal qui contribue à l'insertion paysagère des bâtiments.

- **Traitement qualitatif des façades des bâtiments**

Prescriptions : toute création, réutilisation ou extension d'un équipement commercial doit

- Apporter un soin particulier aux façades principales, visibles depuis les accès routiers, et aux façades des locaux techniques afin qu'elles s'intègrent dans le paysage en utilisant des coloris et des matériaux en harmonie avec l'environnement du site ;

- Utiliser les matériaux durables, facilement recyclables et de préférence issus de filières locales.

- **Insertion dans le paysage**

Prescriptions : toute création, réutilisation ou extension d'un équipement commercial doit

- Réduire la pollution visuelle et lumineuse et lutter contre le gaspillage énergétique :
 - o en diminuant significativement les émissions de lumière artificielle ;
 - o en apportant un soin particulier aux dispositifs visuels de communication ou d'enseigne et en privilégiant leur intégration dans la volumétrie du bâtiment ;
- Prendre en compte l'état et le fonctionnement naturel du site (topographie, fossé, continuités écologiques, essence végétale...);
- Veiller à une bonne ouverture sur l'espace public et sur les opérations voisines pour éviter tout effet d'enclave.

Recommandation : planter des essences végétales mixtes en limite du domaine public le long des voies rapides.

2. Conditions d'implantation foncières des équipements commerciaux et d'accessibilité

Les conditions générales au sein des centralités commerciales et des pôles commerciaux de périphérie s'appliquent aux commerces de plus de 300 m².

2.1. Reconquête des bâtiments, des surfaces vacantes ou en friche, et utilisation des dents creuses et des espaces résiduels existants

Prescriptions :

- Toute création ou extension d'un équipement commercial doit privilégier la **réutilisation de locaux commerciaux vacants ou sous-occupés et des friches existantes** en les requalifiant et en les densifiant.
- Dans le cas où tout projet de création ou d'extension commerciale ne peut être satisfait par l'optimisation de l'existant (reconquête des bâtiments, des surfaces vacantes ou en friche), ce dernier pourra s'implanter dans les « dents creuses » (parcelles non bâties) et/ou dans les espaces résiduels existants (ex : parkings).

2.2. Optimisation du foncier existant

Prescriptions :

La **densité et la compacité des formes urbaines** doivent être appliquées pour toute création ou extension de commerce :

- en réduisant au maximum l'emprise au sol des constructions ;
- en construisant sur plusieurs niveaux lorsque l'environnement urbain s'y prête.

Les surfaces dédiées au stationnement doivent être optimisées

- en réduisant l'emprise au sol du stationnement par la mise en œuvre d'un stationnement à étage, en sous-sol ou en toiture ;
- en mutualisant le stationnement avec d'autres commerces et/ou d'autres usages ;
- en mutualisant les accès et le stationnement dans le cas d'un ensemble commercial ;
- en réservant des places dédiées aux modes alternatifs à l'autosolisme (ex : covoiturage) ;
- en intégrant des systèmes favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (ou leur évaporation) et en préservant les fonctions écologiques des sols (revêtements de surface, aménagements hydrauliques ou solutions végétalisées).

Les surfaces dédiées à la desserte viaire doivent être optimisées en intégrant les modes actifs et en dimensionnant les voiries a minima

Les surfaces dédiées aux modes actifs doivent être optimisées

- en prévoyant des emplacements pour le stationnement des vélos protégés / sous-abri à l'extérieur ;
- en prévoyant l'implantation d'équipements de production énergétique (bornes de recharge pour les véhicules électriques en quantité suffisante) ;
- en prééquipant les parkings. Il s'agit de prévoir les réseaux électriques afin d'étendre le nombre de bornes de recharge électriques.

2.3. Réversibilité et modularité des bâtiments

Prescriptions :

- Intégrer, dès la conception architecturale d'un bâtiment, des possibilités de **réversibilité fonctionnelle** du bâtiment vers une autre destination, soit un changement d'usage, soit un changement de vocation ;
- Tout nouveau bâtiment et toute rénovation d'un bâtiment existant doivent être conçus en permettant la **modularité des espaces intérieurs** afin de pouvoir modifier l'organisation et la distribution interne du bâtiment.

2.4. Réversibilité du foncier

Prescription :

- Conditionner le foncier à des modalités de « déconstruction » et de « désartificialisation ».

3. Conditions d'accessibilité aux équipements commerciaux

3.1. Accessibilité en transports en commun et mobilité douce / décarbonée

Prescriptions : tout projet de création ou de réutilisation d'un équipement commercial doit favoriser les modes d'accès alternatifs à la voiture et être accessible :

- en développant les **modes actifs** (cheminements piétons et cyclables) sécurisés, confortables, qualitatifs et accessibles à tous les publics (notamment aux personnes à mobilité réduite entre magasins et ensembles commerciaux) ;

- en favorisant leur accessibilité depuis les **pôles d'échange multimodaux** importants et depuis les **arrêts de transport collectif** ;
- en aménageant des **emplacements pour le stationnement des vélos**.

B. VOLET LOGISTIQUE COMMERCIALE

I. LES LOCALISATIONS DES ÉQUIPEMENTS DE LOGISTIQUE COMMERCIALE

1. Typologie des équipements de logistique commerciale

Les orientations du DAACL différencient les types d'équipements de logistique commerciale en fonction de leur taille et des flux générés.

On distingue deux grandes catégories d'équipements de logistique commerciale selon qu'ils génèrent ou non des flux de particuliers :

- Les entrepôts/plateformes de logistique commerciale : des locaux qui ne génèrent pas de flux de particuliers (entrepôts de logisticien, grossiste...).
- Les points/lieux de retraits de marchandises : des locaux qui génèrent des flux de particuliers (ex : drive, click and collect, casier...).

Typologie des équipements de logistique commerciale :

Catégorie	Sous-catégorie	Surface de plancher	Vocation	Flux de particulier
Entrepôt/plateforme de logistique	Entrepôt majeur	Plus de 10 000 m ²	Rayonnement à l'échelle de la région et au-delà	Non
	Entrepôt structurant	De 5 000 à 10 000 m ²	Rayonnement à l'échelle départementale et infra-régionale	Non
	Entrepôt intermédiaire	De 1 500 à 5 000 m ²	Rayonnement à l'échelle du SCoTAN et des territoires voisins	
	Entrepôt de proximité	Moins de 1 500 m ²	Livraison du dernier km pour les professionnels et/ou les particuliers dans les aires urbaines	
Point/ lieu de retrait	Point de retrait (<i>drive automobile, click and collect</i>)	300 m ² à 3 000 m ²	Espace de stockage (plus de 300 m ²) d'un commerçant ayant pour vocation principale la préparation et le retrait des commandes effectuées en ligne	Oui
	Lieu de retrait (<i>drive piéton, casier</i>)	Moins de 300 m ²	Petit espace de stockage (moins de 300 m ²) d'un commerçant ayant pour vocation principale le retrait des commandes effectuées en ligne	

2. Localisation préférentielle des entrepôts / plateformes de logistique commerciale

Prescriptions :

- Pour toute création d'entrepôt/plateforme de logistique commerciale :

Catégorie	Sous-catégorie	Surface de plancher	Périphérie	Centralité
Entrepôt/plateforme de logistique	Entrepôt majeur	Plus de 10 000 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Uniquement dans les zones d'activités périphériques situées à Hoerd, à proximité immédiate des axes structurants de communication (A4/A35)</i> 	Non
	Entrepôt structurant	De 5 000 à 10 000 m ²	<p>Uniquement dans la zone d'activités périphériques située à Hoerd, à proximité immédiate des axes structurants de communication (A4/A35)</p>	Non
	Entrepôt intermédiaire	De 1 500 à 5 000 m ²	<p>Par ordre de priorité :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préférentiellement dans les zones d'activités périphériques situées à proximité immédiate des axes structurants de communication (routier / ferroviaire) ou de pôles multimodaux (ports de Lauterbourg et de Strasbourg), tels que les ZA situées à Brumath/Mommenheim (A4/A340), Hoerd (A4/A35), Schweighouse-Haguenau (ligne ferroviaire). • Dans les zones d'activités accueillant déjà des bâtiments logistiques de cette taille, tels que les ZA situées à Brumath/Mommenheim, Schweighouse-Haguenau, Hoerd, Wissembourg, Woerth. • Dans les autres zones d'activités si une opportunité se présente, à condition que leur localisation et leur fonctionnement urbain permettent de limiter les nuisances liées aux flux de transit et leur impact sur les zones d'habitation avoisinantes. 	Non
	Entrepôt de proximité	Moins de 1 500 m ²	<p>Toutes les zones d'activités peuvent potentiellement accueillir ce type d'entrepôt. Les PLU(i) pourront préciser celles qui ont vocation à les accueillir (périmètre et conditions d'implantation).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dans les centralités d'agglomération (Haguenau) et majeur (Brumath, Wissembourg) en entrée de cœurs de ville • Les PLU(i) pourront préciser les zones stratégiques pour leur implantation.

Prescriptions :

- La création de nouveaux entrepôts/plateformes de logistique commerciale de plus de 10 000 m² n'est pas autorisée.
- L'extension d'entrepôt/plateforme de logistique commerciale est limitée à 30% de sa surface de plancher.

3. Localisation préférentielle des points / lieux de retrait

Prescriptions :

- Pour toute création ou extension de point/lieu de retrait :

Catégorie	Sous-catégorie	Surface de plancher	Périphérie	Centralité
Point/ lieu de retrait	Point de retrait (drive automobile, click and collect)	300 m ² à 3 000 m ²	Dans les SIP Majeur, Intermédiaire et local	Adossé à une surface de vente existante sous condition
	Lieu de retrait (drive piéton, casier)	Moins de 300 m ²	Non	Dans les centralités en confiant au PLU(i) la définition et la localisation d'aires logistiques de proximité afin que ces nouvelles formes de commerce ne compromettent pas le maintien et le développement du commerce de proximité.

Prescriptions :

- Les points de retrait sont limités à 3 000 m² de surface de plancher et à 2 000 m² d'emprise au sol du bâtiment afin de favoriser la construction en étage et de préserver le foncier.
- Les points de retrait (drives automobiles et click and collect) qui ne sont pas adossés à une surface de vente alimentaire existante ou nouvelle se localisent dans les secteurs d'implantation périphériques identifiés. Leur implantation doit s'appuyer sur des accès et des aménagements existants et ne doit pas perturber la fluidité de la circulation ;
- Les points de retrait (drives automobiles et click and collect) qui s'adosent à une surface de vente existante sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent aucune consommation foncière, qu'ils s'implantent sur des espaces déjà artificialisés (parkings,...). Leur implantation doit s'appuyer sur des accès et des aménagements existants et ne doit pas perturber la fluidité de la circulation.

II. LES CONDITIONS GÉNÉRALES D'IMPLANTATION

Les conditions générales d'implantation s'appliquent à tous les types d'équipements de logistique commerciale dans les zones d'activités périphérique et les centralités dans la limite des contraintes techniques et foncières liées au contexte urbain et réglementaire.

1. Conditions d'implantation qualitatives des équipements de logistique commerciale

Toute création ou extension d'un équipement de logistique commerciale doit se faire dans le tissu urbain existant :

- **Qualité architecturale des projets**

Prescriptions : toute création ou extension d'un équipement de logistique commerciale doit se faire dans le tissu urbain existant

- en recherchant une architecture de qualité en rupture avec la forme fonctionnelle (boîte à chaussures) ;
- en privilégiant les ruptures volumétriques et/ou de matériaux dans le cadre de linéaires de façade importants afin de limiter un effet masse ou monotone.

- **Insertion dans le paysage**

Prescriptions : toute création ou extension d'un équipement de logistique commerciale doit se faire dans le tissu urbain existant

- en s'insérant harmonieusement dans le paysage et dans son environnement proche ou lointain, notamment lorsqu'il impose des volumétries verticales ou horizontales importantes ;
- en limitant les impacts paysagers et environnementaux, en cherchant à gommer leur empreinte visuelle, notamment depuis les axes routiers ;
- en permettant l'aménagement de toiture-terrasse et/ou mur végétalisés pour atténuer les vues depuis le grand paysage.

- **Performance énergétique**

Prescription : toute création ou extension d'un équipement de logistique commerciale doit se faire dans le tissu urbain existant en intégrant sur les toitures des bâtiments de logistique commerciale, des dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes) et/ou un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant « un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité », et cela sur tout ou partie de la surface.

2. Conditions d'implantation foncières des équipements de logistique commerciale

2.1. Reconquête des bâtiments, des surfaces vacantes ou en friche, et utilisation des dents creuses et des espaces résiduels existants

Prescriptions :

- Toute création ou extension d'un équipement de logistique commerciale doit se faire dans le tissu urbain existant en privilégiant la **réutilisation de locaux vacants ou sous-occupés et des friches existantes** en les requalifiant et en les densifiant.
- Dans le cas où tout projet de création ou d'extension d'un équipement de logistique commerciale ne peut être satisfait par l'optimisation de l'existant (reconquête des bâtiments, des surfaces vacantes ou en friche), ce dernier pourra s'implanter dans les « dents creuses » (parcelles non bâties) et/ou dans les espaces résiduels existants (ex : parkings).

2.2. Optimisation du foncier existant

Prescriptions :

- La **densité et la compacité des formes urbaines** doivent être appliquées pour toute création ou extension d'un équipement de logistique commerciale

- en réduisant au maximum l'emprise au sol des constructions ;
 - et en recherchant une compacité des formes bâties (construction sur plusieurs niveaux) afin d'accroître la densité urbaine et commerciale.
- **Optimiser les surfaces dédiées au stationnement** en mutualisant le stationnement avec d'autres entrepôts de logistique et/ou d'autres usages.

2.3. Réversibilité et modularité des bâtiments

Prescriptions :

- Intégrer, pour toute création d'un équipement de logistique commerciale, dès la conception architecturale du bâtiment, des possibilités de **réversibilité fonctionnelle** du bâtiment vers une autre destination, soit un changement d'usage, soit un changement de vocation ;
- Tout nouveau bâtiment et toute rénovation d'un bâtiment existant doivent être conçus en permettant la **modularité des espaces intérieurs** afin de pouvoir modifier l'organisation et la distribution interne du bâtiment.

2.4. Réversibilité du foncier

Prescription : conditionner le foncier à des modalités de « déconstruction » et de « désartificialisation ».

3. Conditions d'accessibilité aux équipements de logistique commerciale

3.1. Accessibilité / flux liés à la logistique commerciale

Prescription : organiser les flux liés à la logistique commerciale afin de limiter les nuisances et leur impact sur les zones d'habitation avoisinantes en évitant que ces flux ne transitent dans les zones d'habitation.

Recommandation : les documents d'urbanisme locaux, PLU(i), pourront définir les secteurs dédiés à l'implantation d'équipements de logistique commerciale et mettre en place les conditions nécessaires afin de limiter les nuisances liées aux flux de transit et leur impact sur les zones d'habitation avoisinantes.

III. LES CONDITIONS SPÉCIFIQUES D'IMPLANTATION AU SEIN DES CENTRALITÉS COMMERCIALES

Prescriptions :

- Les entrepôts de proximité (inférieurs à 1 500 m²) peuvent être localisés dans les entrées de ville des communes de Haguenau, de Brumath et de Wissembourg. Ces espaces de logistique urbaine ont vocation à approvisionner le centre-ville avec des véhicules propres.
- Ces espaces ne peuvent pas :

- se substituer à des commerces et des services recevant du public déjà implantés dans les centres-villes et qui participent à leur animation ;
 - constituer un élément de rupture au sein d'un linéaire commerçant constitué et à venir.
- Les drives piétons, distributeurs automatiques et casiers sont autorisés dans les centralités urbaines (centre-ville, centre-bourg, pôles de quartier, centre-village).

Recommandations :

- L'implantation d'espaces logistiques de proximité dans le tissu urbain est souhaitée dans les communes identifiées. L'objectif est de tendre vers une logistique durable en réalisant les livraisons du dernier km avec des modes de livraisons moins polluants (véhicule électrique, vélo cargo...). Les PLU pourront préciser les zones stratégiques pour leur implantation ;
- Les documents d'urbanisme locaux, PLU(i), pourront définir des linéaires commerciaux à préserver ;

IV. LES CONDITIONS SPÉCIFIQUES D'IMPLANTATION AU SEIN DES ZONES D'ACTIVITÉ DE PÉRIPHÉRIE

Prescriptions :

- Les points de retrait peuvent s'implanter dans les secteurs d'implantation périphérique (SIP) à condition qu'ils n'engendrent aucune consommation foncière et qu'ils s'implantent sur des espaces déjà artificialisés (parkings,...). Leur implantation doit s'appuyer sur des accès et des aménagements existants et ne doit pas perturber la fluidité de la circulation.
- Dans les zones d'activités, caractérisées majoritairement par un tissu industriel, privilégier le maintien des activités industrielles.

Recommandation : Les documents d'urbanisme locaux, PLU(i), pourront définir des périmètres de localisation d'équipements dédiés à la logistique commerciale et notamment de plateforme de transit des marchandises (cross-docking).

PARTIE II LEXIQUE

Achat léger

Produit ou achat peu encombrant, facile à transporter à pied, à vélo ou en transport en commun (vêtement, livre, médicament, petit panier alimentaire,...).

Achat lourd

Produit ou achat encombrant, nécessitant d'être transporté par caddy, d'être emporté en voiture par le client ou livré à son domicile, et exigeant une surface de vente d'une emprise importante (magasin de bricolage, de jardinage, de meubles, hypermarché,..).

Commerce « locomotive »

Commerce qui génère un flux de clientèle très important, qui profite aux autres commerces, et qui constitue de ce fait un facteur déterminant d'attractivité commerciale d'un site marchand.

Cette locomotive est en général un hypermarché, un supermarché ou un commerce spécialisé de grande taille (bricolage, meuble,...).

Commerce de proximité

Par opposition aux commerces de destination, le commerce de proximité répond aux besoins quotidiens des habitants. Cette offre est généralement tournée vers l'alimentaire (généraliste, métiers de bouche), la santé (pharmacie, optique) et les services au sens large (services à la personne, agences, auto-école...). L'offre de proximité est accessible à pied ou à vélo et rayonne sur une zone de chalandise

Commerce de destination

Par opposition aux commerces de proximité, l'offre de destination est dédiée aux achats occasionnels, voire exceptionnels notamment dans les secteurs d'activités suivants : équipement de la personne, équipement de la maison, culture, loisirs. Elle s'inscrit généralement au sein de pôles commerciaux structurants, qui rayonnent à une large échelle (centres-villes, grands centres commerciaux...).

Commerce important

Les commerces importants sont des commerces occasionnels définis par la nécessité de recourir à un véhicule motorisé pour en transporter les biens (courses en caddie, équipement de la personne, loisirs, équipement de la maison, jardinage, etc.). Leur surface de vente est supérieure à 300 m². Les drives et les moyennes et grandes surfaces sont considérés comme des commerces importants.

Drive automobile

Point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandé par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile, tel que défini à l'article L 752-1 du code du commerce.

Ensemble commercial

Un ensemble commercial regroupe plusieurs magasins sur un même site, dans un seul bâtiment ou dans plusieurs bâtiments distincts, et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant. Il peut être défini selon plusieurs critères, cumulatifs ou non :

- être réalisé par une même opération d'aménagement foncier,
- bénéficier d'aménagements d'accès communs,
- profiter d'une gestion commune liée à certains éléments d'exploitation,
- être réuni par une structure juridique commune.

Equipements logistiques commerciaux

Voir champ d'application page 3.

Galerie commerciale

Regroupement dans un même espace (couvert ou de plein air) d'un ensemble de commerces de détails de formats boutiques (moins de 300 m² de surfaces de vente) adossé à une locomotive marchande (supermarché, hypermarché, grande surface spécialisée).

Surface des vente *(source INSEE)*

Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants). Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc...

Zone commerciale

Elle est composée de plusieurs moyennes et grandes surfaces localisées dans le prolongement de l'enveloppe urbaine ou à l'écart. La zone commerciale a souvent un fonctionnement déconnecté des secteurs d'habitat des alentours, en raison du monopole de l'accessibilité automobile, de l'absence d'espaces publics et de fonctions urbaines autres que commerciales ou économiques.