



LESTOUX &
ASSOCIÉS

SCOTERS

Volet commerce du DOO et DAACL

Préfiguration du DAACL – version janvier 2023

Sommaire

Avant-propos	3
1. Le champ d'application du volet commerce	3
2. Les activités concernées	3
3. Les activités non concernées	4
4. Les formes de logistique	4
Le volet commerce du DOO	5
5. Affirmer les centralités comme lieux prioritaires de création de commerces	5
6. Conforter l'attractivité des centralités autour d'une vocation multifonctionnelle	5
7. Maitriser et rationaliser le développement en dehors des centralités	6
8. Conditionner le développement du commerce au sein des secteurs d'implantation périphérique (SIP)	7
9. Répondre aux enjeux liés à la logistique commerciale	8
Le document d'aménagement artisanal commercial et logistique	9
1. Préserver le commerce sur les lieux de vie	9
2. Conforter les fonctions commerciales du centre-ville de Strasbourg	10
3. Maitriser et rationaliser les implantations en SIP	11
4. Privilégier le développement par renouvellement urbain	13
5. Améliorer la qualité urbaine et environnementale des SIP	13
6. Organiser la logistique commerciale des espaces	15
Liste de la localisation et des orientations des SIP	19
Tableau de synthèse du DAACL	xx

Avant-propos

1. Le champ d'application du volet commerce :

Le volet commerce du SCoT a vocation à orienter les implantations du commerce et de l'artisanat commercial, dans l'esprit de la Directive Service Européenne de 2008 et dans le respect des lois Elan et Climat et résilience, qui rappellent que les discriminations en matière d'implantations commerciales ne peuvent s'envisager qu'au titre de l'aménagement du territoire, du développement durable (et des effets sur les flux de véhicules et de marchandises), de la diversité commerciale à garantir au citoyen et des effets sur la vie sociale et l'animation des centres-villes. Son efficacité dépendant aussi de la bonne définition de son champ d'application et de ce qui est entendu sous le terme commerce, les activités concernées par le DOO et le DAACL répondent à la définition suivante :



DÉFINITION DU COMMERCE

Toute activité de vente de biens ou services dans des conditionnements adaptés à une clientèle générant des flux de véhicules particuliers ou de transport en commun que la transaction soit réalisée sur place ou par voie dématérialisée. Sont exclus de cette définition les restaurants dont les caractéristiques d'insertion urbaine et d'animation locale sont spécifiques, les concessions automobiles et espaces de ventes de véhicules de loisirs compte-tenu de besoins en foncier spécifique et d'une influence réduite sur les flux de circulation. Les show-rooms, magasins d'usines ne rentrent pas dans cette classification sous réserve que leur surface ne dépasse pas 15% de la surface de l'unité bâtie et que l'impact sur les flux de véhicule est réduit. La typologie d'activité est prise en compte et pas seulement le type de distribution. Ainsi sont intégrés sous le terme commerce : les formes de commerce physique accueillant du public, les formes dites de drives ou de retraits par des particuliers, les formes de distributeurs dits automatiques ou automates

2. Les activités concernées :

Sans que leur caractère soit exclusif, les activités ci-contre rentrent, quel que soit leur mode de distribution (à partir du moment où il génère des flux de véhicules particuliers), dans le champ d'application du DOO et du DAACL. Compte tenu de leur typologie, les flux qu'elles génèrent, ces activités jouent un rôle essentiel et structurant dans l'animation de la vie locale, l'aménagement du territoire. Sur la durée du volet commerce, certaines propositions de nouvelles formes de distributions pourront émerger. L'appréciation de leur intégration au champ d'application du volet commerce devra toujours se faire en examinant leur rôle dans l'armature du territoire et leur impact sur les flux.

- **Alimentaire** : commerces d'alimentation générale, épicerie, primeur, vins et spiritueux, crèmerie, fromagerie, cafés, bonbons, poissonneries, boucheries, charcuteries, traiteurs, boulangeries.

- **Culture-loisirs** : fleurs, tabac, presse, librairie, photographe, jardinerie, informatique, sport.
- **Hygiène-santé-beauté** : coiffeur, institut de beauté, parfumerie, opticien, pharmacie et parapharmacie.
- **Équipement de la maison** : électroménager, tv-hifi, décoration, art de la table, linge de maison, bricolage, quincaillerie, meubles, brocantes.
- **Équipement de la personne** : vêtements, chaussures, bijouterie, maroquinerie, horlogerie, mercerie, dépôt vente.
- **Les services aux particuliers** : pompes funèbres, pressing, cordonnerie, toilettage pour chien, tatouage, agence immobilière, banque, assurance, auto-école, location et réparations diverses.

3. Les activités non concernées :

Sans que leur caractère soit, de nouveau exclusif, les activités ci-dessous ne rentrent pas dans le champ d'application du volet commerce du DOO et du DAACL. Compte tenu de leur typologie et des flux qu'elles génèrent, ces activités peuvent ou doivent pouvoir s'implanter en dehors des localisations préférentielles dédiées au commerce :

- Les hôtels-restaurants y compris les campings,
- Le commerce de gros ayant principalement comme clientèle des professionnels,
- La vente directe de produits agricoles domiciliée sur le lieu de production,
- Les stations de distribution de carburants,
- Les concessionnaires automobiles, camping-car, garages, nautisme, accastillage, motocycles et motoculture de plaisance,
- Les cinémas, bowling, parc de loisirs, salle de fitness,
- Les pépinières avec espace de production.

Compte tenu de l'impact de la vente directe des productions agricoles sur les filières alimentaires en centres-villes et centres-bourgs, ces activités font néanmoins l'objet d'orientations spécifiques qui seront précisées dans le DAACL.

4. Les formes de logistique :

Le volet commerce du DOO et le DAACL ont pour vocation à spatialiser les fonctions de logistique commerciale. Un volet spécifique aux entrepôts est intégré au DAACL. Au titre du SCoT, sont considérés comme commerce tous les sites logistiques, (distributeurs automatiques, casiers) destinés à desservir une clientèle de particulier et générant des flux de véhicules particuliers ou de deux roues ayant un effet sur le dimensionnement des voiries ou générant des besoins en stationnement. Les entrepôts de e-commerce, les dark-stores, dark-kitchens, ne rentrent pas dans la classification du commerce comme ils ne génèrent pas de flux de particuliers. Néanmoins ils feront l'objet de prescriptions dans le volet logistique du DAACL.

Le volet commerce du DOO

1. Affirmer les centralités comme les lieux prioritaires de création de commerces

La préservation des centralités urbaines et leur renforcement s'affirment comme la priorité des stratégies d'aménagement dont les implantations commerciales et artisanales. Les centres-villes et centres-bourgs sont ainsi définis comme les espaces prioritaires de création et de développement de commerces. Cet objectif est indissociable du confortement de trois autres fonctions du centre-ville (valorisation de l'identité, renforcement des équipements et services publics et densification de l'habitat).



DÉFINITION DU TERME CENTRALITÉ

La centralité correspond aux secteurs d'une commune (centre-ville, centre-bourg, cœur de quartier) caractérisés de façon cumulative par une certaine densité bâtie (plus forte densité de la commune) la présence d'équipements publics et médicaux, l'existence d'espaces de sociabilisation publics (lieu de culte, place, espace public, ...), la mixité de fonctions (habitat, commerces, équipements) ; le tout, c'est-à-dire le périmètre de centralité, s'appréciant dans une logique de déplacement piéton / cycles

Orientation N°1.1 :

Chaque PLU(i) définit spatialement et avec précision (délimitation à la parcelle) le(s) périmètre(s) de centralités. Les centralités peuvent inclure des secteurs de centre-ville / centre-bourg mais aussi des quartiers existants ou futurs, ainsi que les pôles d'échanges multimodaux (justifiés par une mixité des fonctions, dont résidentielles). Chaque commune a ainsi la capacité de disposer d'au moins une centralité. Cette dernière pourra faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dédiée.

Orientation N°1.2 :

Les périmètres de centralités ainsi définis ont vocation à accueillir tout type de commerce compatible avec le fonctionnement urbain. Ils sont retenus comme le(s) lieu(x) d'implantation exclusif(s) du commerce de proximité, défini comme tout commerce de moins de 400 m² de surface de plancher répondant à une logique d'accessibilité en modes doux (courtes distances) et à des actes de consommation de la vie courante.

2. Conforter l'attractivité des centralités autour d'une vocation multifonctionnelle

Les centralités constituent une composante essentielle de l'armature urbaine du territoire, qu'il convient de protéger et conforter pour maintenir leur attractivité. De fait, la préservation des centralités ne se résume pas seulement à la protection et développement du commerce mais également au renforcement de leur mixité fonctionnelle.

Orientation N°2.1 :

Les périmètres de centralités ont pour objectif de favoriser, en leur sein, la mixité de fonctions et de soutenir la construction de villes autour d'une logique de lieu de vie et non de lieu de flux.

Orientation N°2.2 :

Pour concourir à cet objectif de multifonctionnalité des centralités, il conviendra de respecter des conditions de réussite :

- Définir un projet urbain à l'échelle du périmètre de centralité (OAP) qui permette d'augmenter le volume d'habitants prioritairement sur ce périmètre renforçant ainsi le potentiel de commerces accessibles à pied ;
- Favoriser la concentration et la polarisation du commerce de proximité (afin de favoriser les effets d'entraînement) et en éviter la dilution ;
- Rechercher prioritairement des solutions d'implantation des professions médicales, paramédicales et de santé au sein des périmètres de centralité ;
- Densifier la centralité en fonctions économiques en particulier tertiaires dans une logique des villes des courtes distances (habitat – emploi – services) à l'échelle de la mobilité et des modes doux (piéton/cycle) ;
- Privilégier les mobilités actives dans les aménagements de l'espace public ;
- Maîtriser les linéaires commerciaux via le PLU / PLUi pour assurer le maintien de la diversité commerciale et répondre à l'enjeu de résorption de la vacance.

3. Maîtriser et rationaliser le développement en dehors des centralités

Afin d'éviter la poursuite de la construction du commerce autour de la seule logique automobile, il ne pourra être construit de nouveaux locaux commerciaux hors centralité. Cette prescription centrale peut faire l'objet de dérogations :

- Si l'implantation se situe en secteur d'implantation périphérique (SIP) selon les conditions définies ci-après ET si le commerce s'installe sur une surface de plancher supérieure à 400 m² ;
- Si l'implantation se situe sur un pôle d'échange multimodal (*lieu de coordination entre au moins deux modes de déplacement parmi lesquels une offre de transport en commun, au sein ou en continuité d'un secteur déjà urbanisé*) aménagé par la collectivité, il pourra accueillir des activités commerciales dès lors que la surface totale consacrée ne dépasse pas 200 m² de surface de plancher.
- Si l'implantation se situe sur le périmètre d'une exploitation agricole et que la surface du bâtiment n'excède pas 35 m² de surface de vente sur les communes membres de l'Eurométropole de Strasbourg et 70 m² pour les communes situées hors Eurométropole ;
- S'il s'agit d'un showroom ou magasin d'usine qui s'appuie sur une activité artisanale ou industrielle (< 15% de la surface dédiée à l'activité).

Orientation N°3.1 :

La mutation d'activité commerciale hors centralité ou hors SIP sera encouragée par les PLU(i) en supprimant toute interdiction de changement de destination des locaux commerciaux.

L'agrandissement des locaux commerciaux, en dehors des secteurs de commerce autorisés (ex. cas du commerce isolé existant), sera possible dans la limite d'un taux n'excédant pas +10% de surface de plancher, et dont la valeur exacte sera précisée à l'échelle de chaque PLU(i), sans générer de nouvelle artificialisation (réutilisation de bâti existant ou d'espace de stationnement imperméable).

4. Conditionner le développement du commerce au sein des secteurs d'implantation périphérique (SIP)

Les SIP ont vocation à accueillir uniquement du commerce dont le fonctionnement et la dimension sont incompatibles avec les centralités. Afin de répondre au développement de ces concepts marchands sans déstabiliser les centralités, le SCOTERS définit des modalités de développement spécifiques. Pour cela le SCoT identifie des Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP) qui constituent les seuls espaces d'implantation du commerce à l'échelle du territoire. Il distingue :



DÉFINITION DES TYPOLOGIES DE SIP

- **Les SIP connectés aux espaces d'habitat.** Ce sont des secteurs localisés dans le prolongement des espaces urbains multifonctionnels de l'enveloppe urbaine et en continuité des espaces d'habitat. Ils peuvent accueillir de nouvelles constructions commerciales selon les conditions et seuils fixés par le DAACL. Face à un modèle commercial en mutation, il sera recherché une transformation en espace multifonctionnel inséré dans son modèle urbain proche (échelle du piéton).
- **Les SIP déconnectés des espaces d'habitat** sont des secteurs sans continuité urbaine avec l'enveloppe urbaine. Les SIP concernés sont des secteurs aménagés dans une logique de captation des flux automobiles. La transformation non commerciale de ces secteurs est encouragée, à l'exception des mutations orientées vers l'habitat.

Orientation N°4.1 :

Chaque PLU(i) définit spatialement et avec précision (délimitation à la parcelle) le(s) périmètre(s) de SIP à partir de la liste et de la localisation définie par le DAACL

Orientation N°4.2 :

Afin de maintenir les équilibres d'urbanisation existants, le développement du commerce devra être prévu uniquement sur les périmètres actuels des SIP et dans les enveloppes définies dans le DAACL. Ainsi la création de nouveau SIP est exclue sur la durée d'application du SCoT.

Orientation N°4.3 :

La construction de nouvelles cellules commerciales en SIP ne sera autorisée que sur du foncier déjà artificialisé (mobilisation des parkings, verticalité, ...) et que si la surface de plancher de la cellule commerciale est supérieure à 400 m².

Orientation N°4.4 :

Dans les SIP déconnectés, la mutation d'activités commerciales vers des activités non commerciales sera encouragée. Les implantations nouvelles de commerces alimentaires de moyenne et grande surface n'y sont pas autorisées.

5. Répondre aux enjeux liés à la logistique commerciale

Afin de répondre aux effets induits par les activités liées à la logistique commerciale, le volet DAACL du SCOTERS a pour **vocation de spatialiser les fonctions de logistique commerciale**. Un volet spécifique aux entrepôts y est ainsi intégré et décliné, de même que l'objectif de mobilisation prioritaire des friches comme sites préférentiels pour la localisation de ces activités.

Le Document d'aménagement, artisanal commercial et logistique



DÉFINITION DES FONCTIONS DU DAACL

- Déterminer les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait 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 périphérique ainsi que les centralités urbaines dans lesquels se posent des enjeux spécifiques (revitalisation des centres-villes, maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité, cohérence de localisation des équipements et maîtrise des flux, consommation économe de l'espace et préservation des paysages...).
- Au sein de ces secteurs, prévoir les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux.

Dans un objectif de maîtrise de la consommation foncière, de réduction des déplacements et des émissions de gaz à effet de serre, le DAACL a pour objectif de traduire les objectifs du SCoT en matière de commerce à savoir : densifier des espaces commerciaux existants sur la périphérie d'approbation du SCoT, densifier des centres-villes et centres-bourgs en matière de commerce, éviter l'implantation du commerce sur les axes de flux et les espaces déconnectés de toute urbanisation.

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 les formats 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.

1. Préserver le commerce sur les lieux de vie

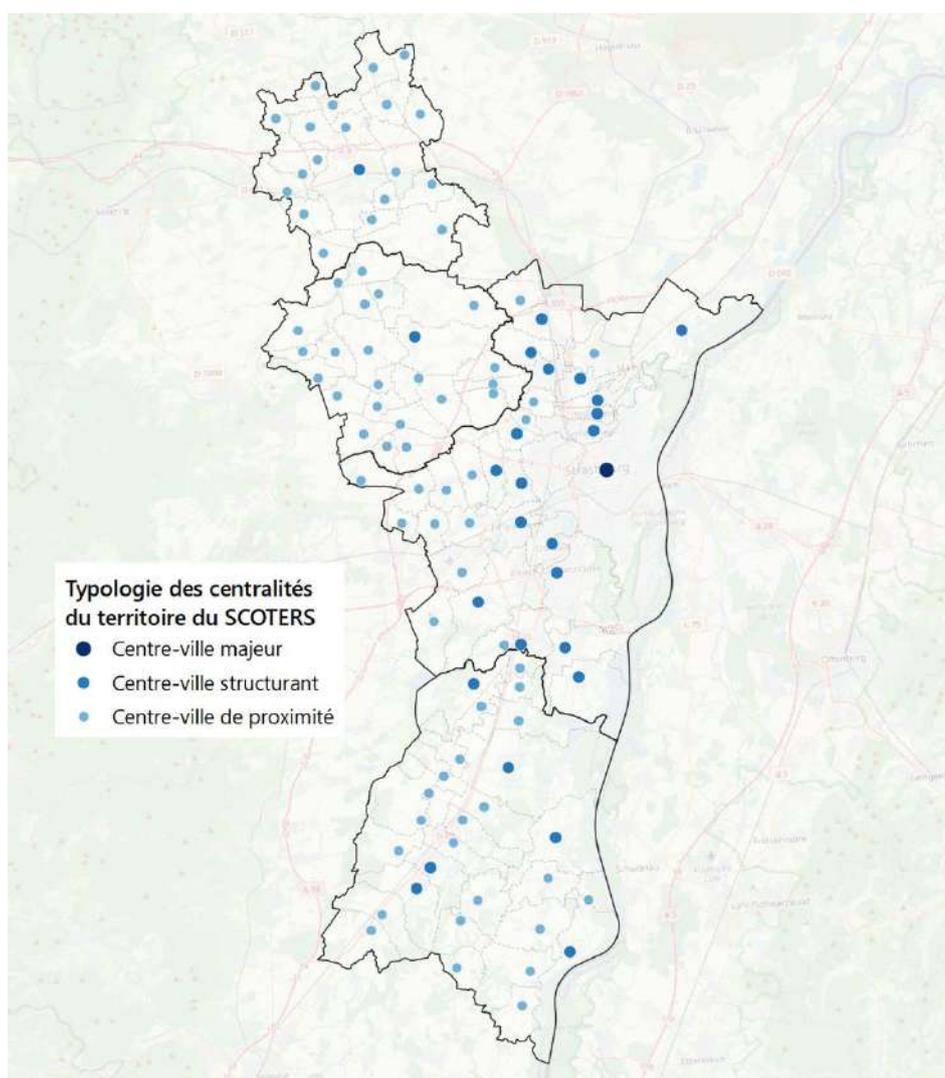
Le DAACL affirme l'enjeu de préserver l'offre commerciale en centre-ville et centre-bourg. Les commerces doivent être priorités au cœur des densités urbaines, au plus près des lieux de vie. Dans cet esprit le SCoT définit les localisations préférentielles et un seuil au-delà duquel les équipements commerciaux sont susceptibles d'impacter l'organisation territoriale et sont considérés comme des commerces d'envergure. Ces commerces font l'objet de prescriptions spécifiques.

Orientation N°1.1 :

Ainsi la construction de locaux commerciaux inférieurs à 400 m² de surface de plancher est autorisée dans les seuls périmètres de centralité. Pour les projets mixant plusieurs cellules commerciales (ensembles commerciaux et galeries marchandes), la surface de plancher associée à chaque cellule commerciale (au sens de cellule avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) devra respecter ce seuil.

Orientation N°1.2 :

Les commerces quelle que soit leur taille ont vocation à s'implanter en cœur de ville. Des formats maxi seront fixés à 3 000 m² de surface de plancher sur les centres-villes relais et infras, excepté sur le centre-ville de Strasbourg.



2. Conforter les fonctions commerciales du centre-ville de Strasbourg

Le centre-ville de Strasbourg, au titre de polarité commerciale majeure à l'échelle du SCoT, doit être accompagné dans ses grandes transformations. Il a pour vocation à accueillir une offre commerciale de destination à fort rayonnement permettant de conforter sa position de capitale régionale, mais aussi de répondre aux besoins de proximité.

Orientation N°2.1 :

Le seuil de surface permettant l'implantation sur les SIP majeurs passe de 400 m² à 1 000 m² de surface de plancher, afin de conforter le centre-ville de Strasbourg et ses centres commerciaux, que sont la Place des Halles, Rivétoile et l'Aubette.

Orientation N°2.2 :

Le centre-ville de Strasbourg est retenu comme lieu prioritaire d'implantation des enseignes non alimentaires à vocation de destination, non présentes sur le territoire.

Orientation N°2.3 :

La préservation de la diversité commerciale (poids de l'équipement de la personne et de l'équipement de la maison) constitue une priorité stratégique. Le PLUi, et le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) qui se substitue au PLUi sur son emprise, a ainsi vocation à prendre toutes les décisions de maîtrise des linéaires commerciaux qui permettront de poursuivre cet objectif.

Orientation N°2.4 :

Les centres commerciaux de centre-ville, tels que précédemment identifiés, ont vocation à conforter leur rayonnement commercial, néanmoins si leur transformation devait concourir à y intégrer des fonctions de loisirs ou des fonctions médicales celles-ci seraient autorisées. À l'inverse, ce type de développement devra être interdit sur les SIP majeurs et structurants.

3. Maîtriser et rationaliser les implantations en SIP

Les secteurs d'implantation périphérique (SIP) ont vocation à accueillir les activités commerciales qui ne peuvent trouver leur place dans les centralités du fait de la taille des surfaces de vente et/ou des conditions de stockage et/ou des nuisances générées pour les habitants. Le DAACL définit la localisation des SIP en retenant 11 espaces pouvant accueillir des activités commerciales (tels que précisé par les cartographies ci-après) et précise les orientations spécifiques pour chaque espace.



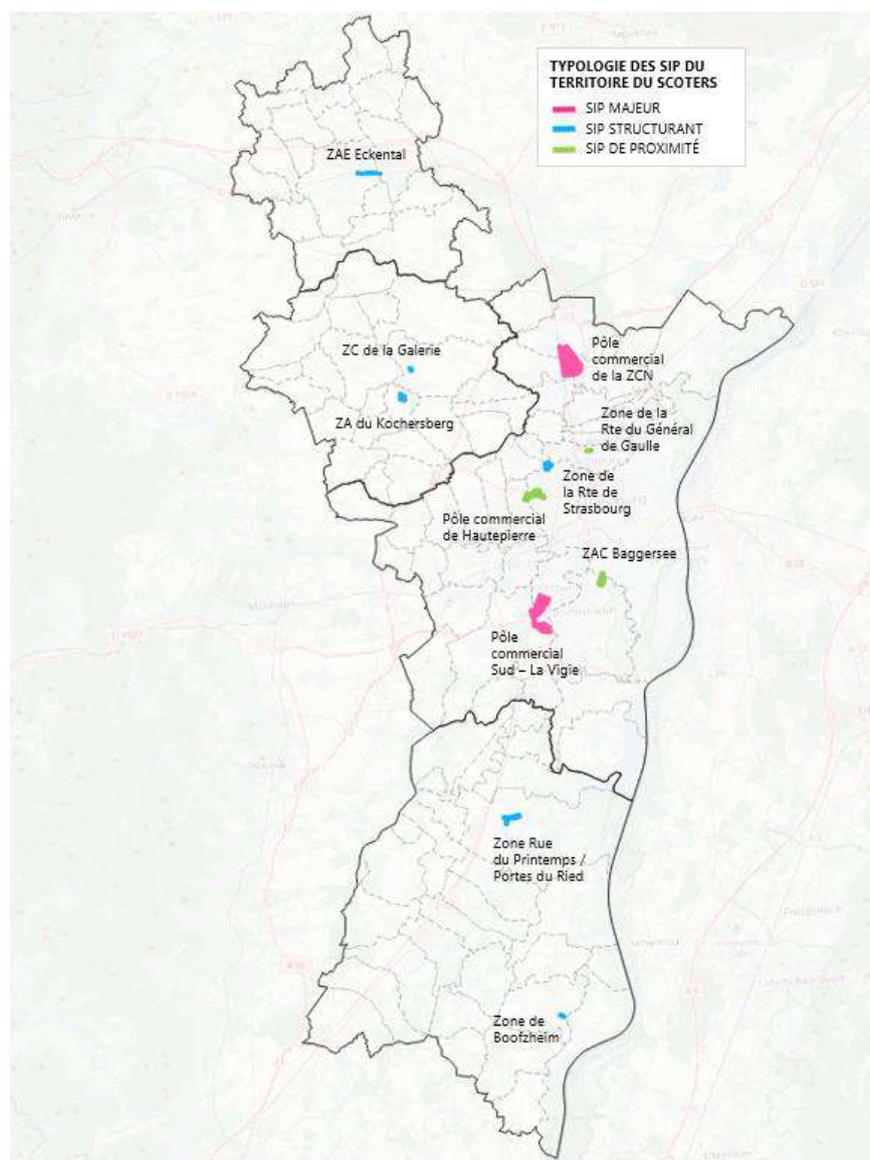
DÉFINITION DE LA TYPOLOGIE DES SIP

- **Les SIP majeurs :** Situés aux portes d'entrée de l'Eurométropole, ils regroupent les enseignes à rayonnement large (offre de destination).
- **Les SIP structurants :** Souvent déconnectés des espaces urbains multifonctionnels et construits autour d'une logique de flux automobiles, ils sont organisés autour d'une locomotive alimentaire et de moyennes surfaces non alimentaires avec un rayonnement de proximité.
- **Les SIP de proximité :** Structurés autour d'un hypermarché, ils sont connectés à des espaces urbains présentant une mixité de fonctions, bénéficient d'une excellente desserte en transport en commun et sont en jonction avec les espaces d'habitat.

Liste des Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP)

Commune	Nom de la SIP	Types SIP	Position
Vendenheim-Lampertheim-Mundolsheim-Reichstett	Pôle commercial de la ZCN	Majeur	Connecté *
Ostwald-Geispolsheim-Fegersheim	Pôle commercial Sud – La Vigie	Majeur	Déconnecté
Oberhausbergen	Zone de la Route de Strasbourg	Structurant	Connecté
Erstein	Zone Rue du Printemps / Portes du Ried	Structurant	Connecté
Boofzheim	Zone de Boofzheim	Structurant	Connecté
Hochfelden-Schwindratzheim	ZAE Eckental	Structurant	Connecté
Truchtersheim	ZC de la Galerie	Structurant	Connecté
Wiwersheim	ZA du Kochersberg	Structurant	Déconnecté
Schiltigheim	Zone de la Route du Général de Gaulle	Proximité	Connecté
Illkirch-Graffenstaden	ZAC Baggersee	Proximité	Connecté
Strasbourg	Pôle commercial de Hautepierre	Proximité	Connecté

* Cas spécifique du pôle commercial de la ZCN partiellement connecté à la tâche urbaine (Cf. Atlas des SIP)



4. Privilégier le développement par renouvellement urbain

À l'échelle des 11 SIP définis, un principe de sobriété foncière prévaut en limitant les constructions aux projets qui s'opéreront en renouvellement urbain c'est-à-dire par densification de foncier déjà artificialisé ou par réutilisation de bâti.

Orientation N°4.1 / Tous SIP :

Tout projet, quel que soit le SIP devra s'opérer à surface artificialisée constante. Il est rappelé que les SIP présentent à ce jour des niveaux de densité de bâti de l'ordre de 25% et que l'objectif, à 2040, est fixé à 40%.

Orientation N°4.2 / Les SIP majeurs :

Ils bénéficient d'une liberté de réorganisation de leurs espaces tout en respectant un principe de surface artificialisée constante dans la limite de 10% à l'échelle du périmètre de projet. La surface de plancher minimale des unités commerciales qui pourront être reconstruites devra être supérieure à 1 000 m², compte tenu de l'objectif de confortement du centre-ville de Strasbourg (cf. orientation 2.1). Ils bénéficient de droits à construire en matière d'immobilier économique et de loisirs si leur fonctionnement et leur dimension sont incompatibles avec les centralités, et en matière d'habitat si le SIP est connecté aux espaces urbains multifonctionnels (*voir Atlas des SIP*).

Orientation N°4.3 / Les SIP structurants :

Ils bénéficient d'une liberté de réorganisation de leurs espaces tout en respectant un principe de surface artificialisée constante à l'échelle du périmètre du projet. Ils bénéficient de droits à construire en matière d'immobilier économique. Lorsque le SIP structurant a une position dite connectée, il bénéficiera de droits complémentaires en matière d'habitat et de services corrélés à la densité de population.

Orientation N°4.4 / Les SIP de proximité :

Ils bénéficient d'une liberté de réorganisation de leurs espaces tout en respectant un principe de surface artificialisée constante à l'échelle du périmètre de projet. Les commerces de proximité y sont admis.

5. Améliorer la qualité urbaine et environnementale des SIP

Le SCOTERS souhaite désormais privilégier une organisation du commerce autour de polarités lisibles, insérées dans l'armature urbaine, se développant selon un principe de renouvellement urbain. L'objectif est de proposer au sein du territoire un équipement commercial qui contribue à l'attractivité territoriale. Par ailleurs, les implantations commerciales sur les espaces commerciaux ont souvent été réfléchies à la parcelle avec une prise en compte insuffisante d'une stratégie globale de zone. En conséquence, l'organisation des déplacements et la lisibilité des commerces est parfois délicate, réduisant leur attrait pour les consommateurs et les investisseurs.

Orientation N°5.1 / L'économie et l'usage du foncier

Les constructions nouvelles au sein des SIP devront concourir de manière générale à l'économie de foncier, à l'amélioration de la qualité des entrées de ville et des accessibilités pour un usage plus modéré de la voiture et pour stimuler l'accès piéton et deux roues. Toute construction nouvelle ou projet de requalification devra proposer des solutions de mutualisation des espaces extérieurs (stationnement, zone de livraison, accès...) avec les espaces commerciaux en limite de terrain.

Orientation N°5.2 / L'accessibilité

Les constructions nouvelles au sein des SIP devront participer à un projet global qui développe :

- Des liaisons sécurisées et continues pour les modes actifs (cheminements piétons, itinéraires cyclables), depuis les lieux de vie (habitat, emploi) et les centralités les plus proches ainsi que, le cas échéant, depuis les arrêts de transports en commun mais aussi sur la zone elle-même et depuis les autres commerces ;
- La mutualisation du stationnement entre les enseignes ;
- Le stationnement intégré au bâti (en sous-sol, toiture...) ou à défaut, les aires de stationnement, devront intégrer une production EnR, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant l'ombrage, la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Orientation N°5.3 / Les principes architecturaux

- L'aménagement des espaces commerciaux en SIP devra intégrer des principes architecturaux et urbanistiques basés sur la recherche d'une mutualisation des accès et des stationnements et par l'affirmation d'une architecture s'intégrant dans le contexte urbanistique local, ainsi que par une attention particulière portée au traitement paysager de ces espaces. Charge à chaque PLU(i) de préciser ces principes voire de les détailler par espace au sein d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Orientation N°5.4 / L'économie d'énergie

Les constructions nouvelles au sein des SIP devront participer à un projet global qui :

- Prend en compte la problématique énergétique en prévoyant des dispositifs d'économie d'énergies et de productions d'énergies renouvelables pour toute nouvelle construction ;
- Valorise les besoins bioclimatiques des bâtiments et en optimisant le confort d'hiver et d'été afin de limiter les besoins en chauffage et en climatisation ;
- Agit sur la conception et l'enveloppe du bâtiment (isolation, toiture végétalisée, casquette en toiture, double-vitrage peu émissif...) ;
- Optimise le rendement des dispositifs d'éclairage, de refroidissement, de chauffage, d'équipements frigorifiques, etc. ;
- Optimise les apports de lumière naturelle (puits de lumière, toiture type shed, etc.) et en privilégiant un système d'éclairage peu énergivore ;
- Prévoit des dispositifs de production d'énergies renouvelables pour toute construction nouvelle en intégrant, dans la conception du bâtiment, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable et/ou de récupération (chaleurs fatales des groupes froids...) permettant de produire autant ou plus que l'énergie consommée (photovoltaïque, petit éolien, micro-cogénération, production d'hydrogène ou de méthane réinjecté sur le réseau...).
-

Orientation N°5.5 / La protection de la ressource en eau

Le développement de tout équipement commercial devra être en adéquation avec la ressource en eau disponible, contribuer à la préservation de la ressource en eau et privilégier les solutions fondées sur la nature, de faible entretien :

- La gestion des eaux de pluie en diminuant les surfaces imperméabilisées et en favorisant l'infiltration et la rétention des eaux pluviales sur la zone (noue, bassins en surface ou enterrés, toiture végétalisée...) de façon à éviter les apports supplémentaires aux réseaux de collecte ;
- Les projets de création ou d'extension des surfaces commerciales devront être conditionnés à la possibilité de traitement des eaux usées par un système d'assainissement performant. La capacité du milieu à recevoir les rejets après épuration sans porter atteinte au maintien ou à la restauration de son bon état doit être également pris en compte ;
- La réutilisation des eaux pluviales ;
- Favoriser l'enherbement et la végétalisation des bassins de rétention des eaux pluviales pour une meilleure intégration paysagère et une préservation de la biodiversité.

6. Organiser la logistique commerciale des espaces

La logistique commerciale concerne les équipements de stockage qui permettent la livraison des commerces et/ou la livraison des consommateurs finaux du territoire. Leur organisation spatiale est nécessaire afin d'optimiser les flux de véhicules et les conséquences sur l'espace urbain, l'air et l'environnement qui peuvent en résulter.

Les entrepôts liés au e-commerce doivent ainsi répondre pleinement aux objectifs poursuivis. En particulier, leur implantation ne doit pas perturber la circulation et générer de nouveaux flux ou s'implanter en dehors des espaces préférentiels de commerce. Leur implantation sera autorisée au regard des conditions d'accès et de stationnement.

Sur les sites concernés, l'autorisation d'implantation de lieux de retrait d'achats dématérialisés sera soumise aux mêmes règles que les autres activités commerciales du champ d'application.

Par ailleurs seront autorisés les drives piétons et casiers en centralités (centre-ville, centre-bourg, pôle de quartier, PEM) ou sur le site d'une locomotive alimentaire.

Ainsi, la localisation des activités logistiques liées au commerce devra principalement se réaliser :

- Sur les **principaux sites métropolitains structurants** en la matière, que sont le Port Autonome de Strasbourg (PAS), le Marché d'Intérêt National (MIN) de Strasbourg et le secteur de l'Aéroport d'Entzheim ;
- Sur les **SIP reliés à au moins deux des trois modes de transport** parmi lesquels le routier, le ferroviaire, le fluvial, et ce pour favoriser et développer l'intermodalité. À ce jour, deux SIP sont ainsi identifiés par le DAACL comme emplacements préférentiels à investir pour rendre possible l'accueil d'activités logistiques ;
- Sur **des zones d'activité économique**, prédisposées à une implantation d'activité logistique (densité logistique existante, nœud de transport, proximité d'un secteur à vocation commerciale).

Tableau de synthèse des sites d'implantation des activités liées à la logistique commerciale

Sites	Dénomination	Classification	Communes
Majeurs métropolitains	PAS	ZAE	Strasbourg
	MIN	ZAE	Strasbourg
	Aéroparc	ZAE	Entzheim
SIP prédisposés (multimodalité)	Pôle commercial de la ZCN	SIP majeur	Vendenheim – Lampertheim - Mundolsheim - Reichstett
	ZAC de Baggersee	SIP de proximité	Illkirch - Graffenstaden
ZAE prédisposées à l'implantation logistique	Plaine des Bouchers	ZAE	Strasbourg
	ZA Girlenhirsch / ZI Sud	ZAE	Illkirch-Graffenstaden
	ZA Forlen	ZAE	Geispolsheim
	ZI de Bischheim / Hœnheim	ZAE	Bischheim / Hœnheim
	PAPE	ZAE	Erstein
	Écoparc rhéan	ZAE	Reichstett

Orientation N°6.1 :

Concernant les activités logistiques nécessitant une surface de plus de 2 000 m² de surface de plancher (entrepôts intermédiaires) favoriser leur implantation sur ces espaces stratégiques (majeurs métropolitains) afin de mutualiser les flux et de favoriser la coopération / mutualisation entre les opérateurs.

Orientation N°6.2 :

Dans le cadre du **renouvellement des espaces commerciaux (réutilisation du bâti commercial vacant, recyclage de friches commerciales)**, le réemploi des fonciers étant à flécher en priorité vers des activités liées à la logistique commerciale.

Orientation N°6.3 :

Concernant les activités logistiques nécessitant une surface de moins de 2 000 m² (dimension locale, entrepôts de proximité, plateforme de messagerie) favoriser leur implantation sur les sites majeurs métropolitains, les SIP et les ZAE identifiés dans le DAACL.

Orientation N°6.4 :

Concernant les lieux de retrait qui reçoivent du public :

- Concernant les lieux de retrait de type **drive piéton**, distributeur et casier (vocation hyper locale) :
 - ils sont autorisés en centralités (centre-ville, centre-bourg, pôle de quartier, PEM au sens du DAACL) et les SIP de proximité. Chaque PLU(i) pourra ainsi spatialiser au sein de son / ses périmètre(s) de centralité un ou plusieurs secteurs de logistique de proximité ;
 - Ils n'ont pas vocation à s'implanter sur les SIP déconnectés compte tenu de la volonté d'y limiter les flux de particuliers au regard de leur éloignement aux zones d'habitat.

- Les lieux de retrait type **drive voiture**, sont autorisés au sein des zones commerciales existantes, hors SIP de proximité, en privilégiant des espaces délaissés déjà artificialisés (bâti vacant, friche commerciale). Leur implantation doit s'appuyer sur des accès et des aménagements existants, et ne doit pas perturber la fluidité de la circulation.

Orientation N°6.5 :

Les espaces de logistique urbaine à vocation commerciale (Dark-Store / Dark-Kitchen, espaces mutualisés à vocation commerciale, etc.) pourront s'implanter hors centralités, à condition d'intégrer au projet des solutions de stationnement et de recharge de véhicules de livraison, ou dans les secteurs de logistique de proximité tels que précédemment définis dans l'orientation n°6.4. Les espaces de stockage mutualisés à vocation commerciale (par/pour les commerçants) sont encouragés de façon à réduire les distances parcourues par les véhicules de livraison. Les projets d'implantation de Dark-store et Dark-kitchen devront prévoir des solutions permettant de réduire l'impact sur l'occupation du domaine public, sur l'animation de rue (vitrine, service urbain de proximité...) et en limitant le risque de nuisances pour le voisinage (sonore, etc.).

Tableau de synthèse de l’implantation des activités liées à la logistique commerciale

Typologie	Vocation	Desserte	Surface	Critères	DAACL	Localisation
Entrepôts majeurs	Européenne, nationale, ou interrégionale	Plus de 800 Km	Plus de 20 000 m ²	Proximité d’un port, d’un aéroport ou d’un hub routier ou ferroviaire européen	Non	-
Entrepôts structurants	Régionale	Moins de 800 Km	Moins de 20 000 m ²	Hub routier, aéroportuaire ou ferroviaire national au barycentre des sites de production	Non	-
Entrepôts Intermédiaires	Infrarégionale	Moins de 200 Km	Moins de 10 000 m ²	Hub routier régional au barycentre d’un réseau de magasin	Oui	Sites majeurs métropolitains
Entrepôts de proximité / plateforme de messagerie	Locale	Moins de 100 Km	Moins de 2 000 m ²	Proximité d’une agglomération	Oui	Sites majeurs métropolitains SIP et ZAE prédisposés
Espace de logistique urbaine (Dark Store, Dark-kitchen, espace de stockage mutualisé, etc...)	Locale/Hyper locale	Moins de 10 Km	Moins de 1 000 m ²	En immédiatement proximité d’une agglomération ou d’un cœur de ville	Oui	Hors centralité sous conditions (solution de stationnements, recharge de véhicules...) Ou au sein des secteurs de logistique de proximité le cas échéant
Points de retrait CDAC(-able) (Drive voiture)	Locale	Moins de 5 Km	Moins de 3 000/3500 m ²	Sur un hub modal ou multimodale	Oui	à condition de ne pas perturber la fluidité de la circulation selon orientation 6.4
Lieux de retrait (Casiers, drive piétons, distributeurs)	Hyper Locale	Moins de 5 Km	Quelques dizaines de m ²	Sur un hub modal ou multimodale au plus près des habitants destinés aux particuliers	Oui	En centralité et dans les SIP de proximité, au sein du ou des secteurs de logistique de proximité

Liste de la localisation et des orientations des SIP

Eurométropole de Strasbourg – Ostwald / Geispolsheim / Fegersheim :

Pôle commercial Sud – La Vigie ; Fegersheim (secteur Fegersheim en cours de définition)

SIP **Déconnecté**
Classification : **majeur**



Eurométropole de Strasbourg – Mundolsheim / Reichstett / Vendenheim / Lampertheim : Pôle commercial de la ZCN

SIP **Connecté façade nord**
Classification : **majeur**



 Espace stratégique retenu pour l'implantation d'activités logistiques (projet de quai aménagé en couleur mauve)

 Développement de l'habitat (secteur de couleur orangé uniquement)

 Projet de PEM (Pôle d'échanges multimodaux)

Communauté de communes du Canton d'Erstein : Pôle commercial d'Erstein



SIP **Connecté**
Classification : **structurant**

Communauté de communes du Canton d'Erstein : Pôle commercial de Boofzheim



SIP **Connecté**
Classification : **structurant**

Communauté de communes du Pays de la Zorn :
Pôle commercial d'Hochfelden-Schwindratzheim



SIP **Connecté**
Classification : **structurant**

Communauté de communes du Kochersberg :
Pôle commercial de Truchtersheim



SIP **Connecté**
Classification : **structurant**

Communauté de communes du Kochersberg :

Pôle commercial de Wiwersheim



SIP **Déconnecté**

Classification : **structurant**



Projet de PEM (Pôle d'échanges multimodaux)

Eurométropole de Strasbourg :

Pôle commercial d'Oberhausbergen



SIP **Connecté**

Classification : **structurant**

Eurométropole de Strasbourg : Pôle commercial de Schiltigheim



SIP Connecté
Classification : **Proximité**

Eurométropole de Strasbourg : Pôle commercial de Hautepierre



SIP Connecté
Classification : **Proximité**

Eurométropole de Strasbourg : Pôle commercial de Baggersee



SIP **Connecté**
Classification : **Proximité**