

DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT, ARTISANAL COMMERCIAL ET LOGISTIQUE (DAACL)

Les prescriptions du DAACL

Le DAACL a vocation à préciser les orientations du DOO.

Les surfaces indiquées concernent les surfaces de plancher, sauf mention contraire. Pour les projets comprenant plusieurs cellules commerciales (ensembles commerciaux et galeries marchandes), la surface de chacune des cellules commerciales (avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) devra respecter les seuils définis dans le DAACL.

Il en va de même pour la transformation de bâtiments existants aboutissant à la création de commerces ou d'ensemble commerciaux de ce type.

DÉFINITION DES FONCTIONS DU DAACL (ARTICLE L. 141-6 DU CODE DE L'URBANISME).

- déterminer les « conditions d'implantation des équipements commerciaux » (type d'activité, surfaces de vente maximales), susceptibles d'avoir un impact sur l'artificialisation des sols, les équilibres territoriaux notamment au regard du développement du commerce de proximité, les flux ;
- identifier les centralités urbaines dans lesquels se posent des enjeux spécifiques et localiser les secteurs d'implantation périphérique.

1. Conforter les fonctions commerciales du centre-ville de Strasbourg* (centralité spécifique)

Le centre-ville de Strasbourg, polarité commerciale majeure à l'échelle du SCOTERS, doit être accompagné dans ses grandes transformations.

* centre-ville de Strasbourg (voir PSMV de Strasbourg) et ses centres commerciaux, que sont la Place des Halles, Rivétoile et l'Aubette.

Prescription N°1.1

Le centre-ville de Strasbourg a vocation à accueillir tous les formats de commerces compatibles avec le fonctionnement urbain.

Prescription N°1.2

Le centre-ville de Strasbourg est retenu comme lieu prioritaire d'implantation :

- des enseignes répondant aux besoins de proximité ;
- des enseignes à vocation de destination à fort rayonnement permettant de conforter sa position de capitale régionale.

Prescription N°1.3

La maîtrise des linéaires commerciaux qui permettront de préserver la diversité commerciale du centre-ville de Strasbourg sera assurée par le PLUi et le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) qui se substitue au PLUi sur son emprise.

Prescription N°1.4

Les centres commerciaux de centre-ville, tels que précédemment identifiés, ont vocation à conforter leur rayonnement commercial. Néanmoins des fonctions de loisirs ou des fonctions médicales y sont admis.

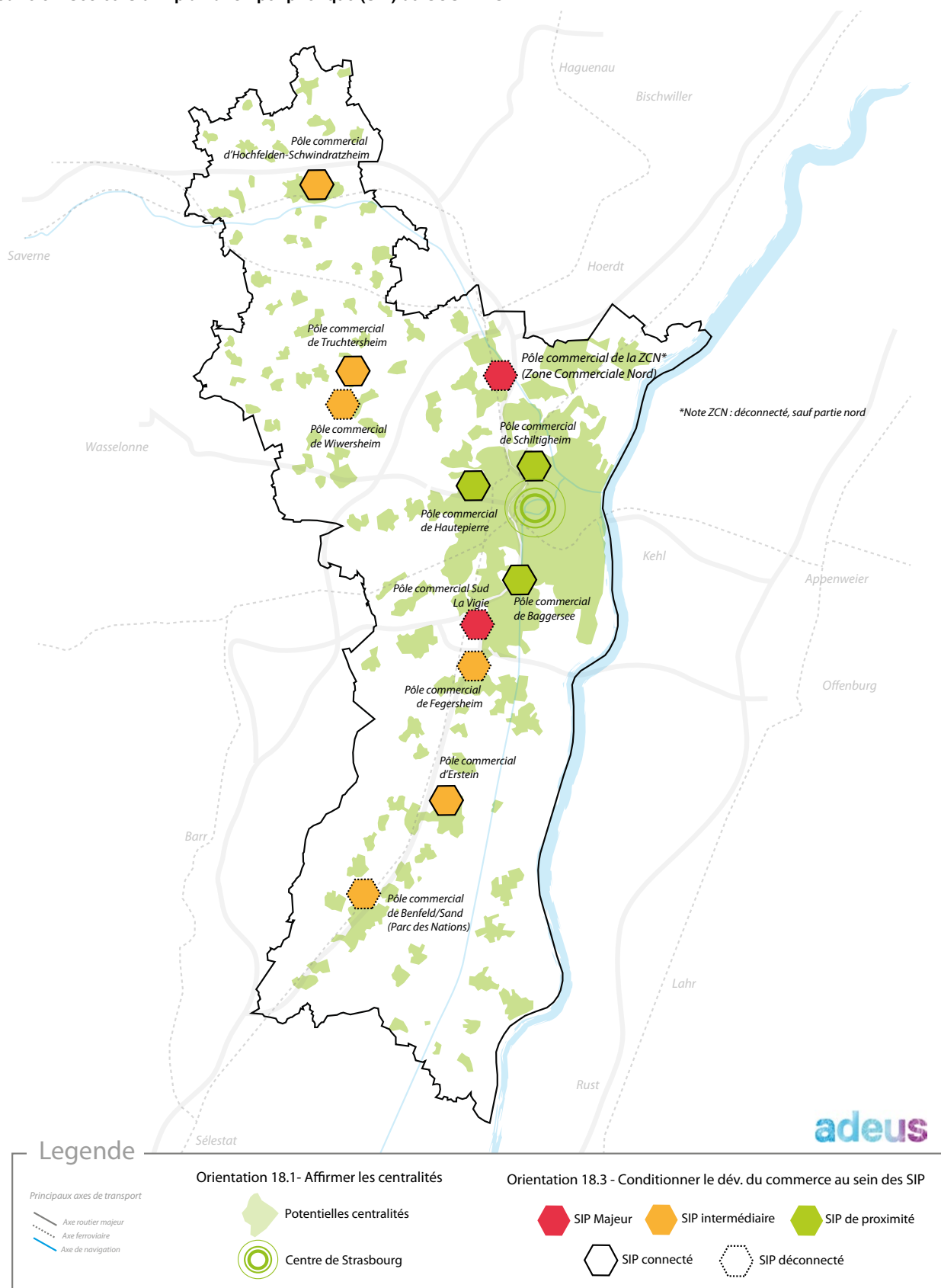
2. Maîtriser et rationaliser les implantations en SIP

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 (tel que précisé par les cartographies ci-après) et précise les orientations spécifiques pour chaque espace.

DÉFINITION DE LA TYPOLOGIE DES SIP

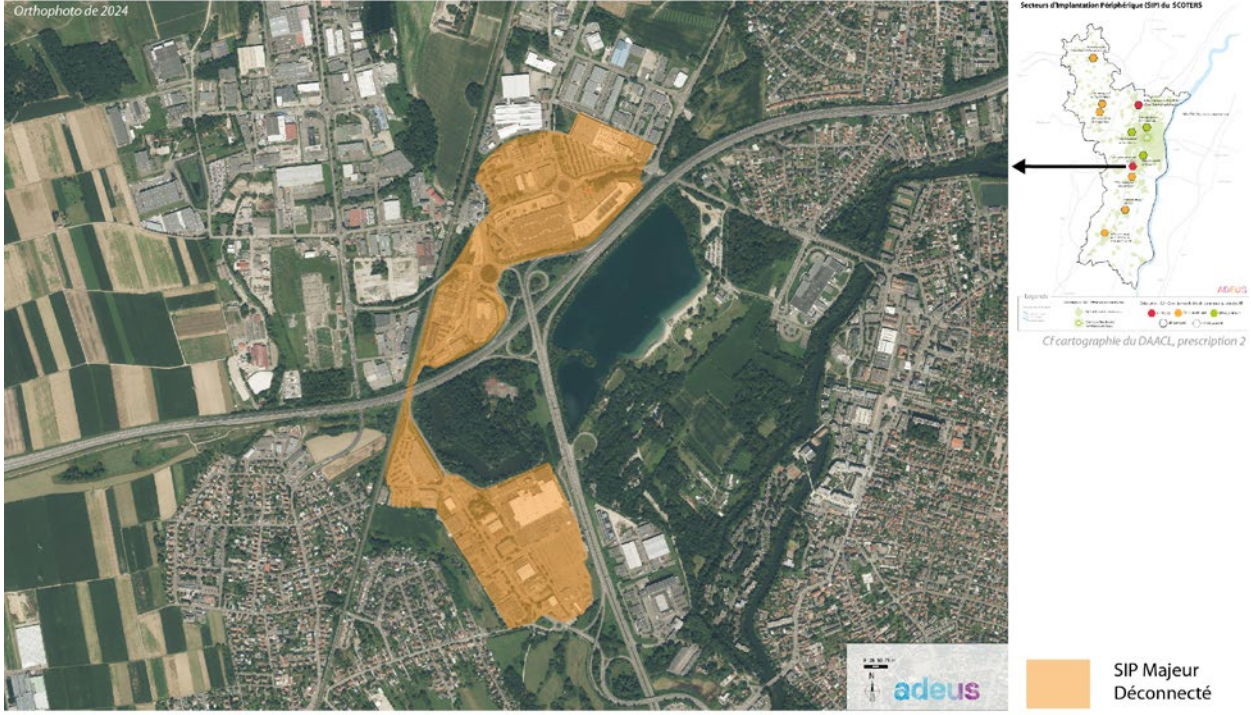
- **Les SIP majeurs** : situés aux portes d'entrée de l'Eurométropole, ils regroupent les enseignes à rayonnement large (offre de destination).
- **Les SIP intermédiaires** : ils sont organisés autour d'une locomotive alimentaire et de moyennes surfaces non alimentaires avec un rayonnement local.
- **Les 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 à proximité immédiate d'espaces d'habitat. Les SIP de proximité sont considérés comme des centralités en devenir (orientation 18.1).

Carte 6. Secteurs d'implantation périphérique (SIP) du SCOTERS



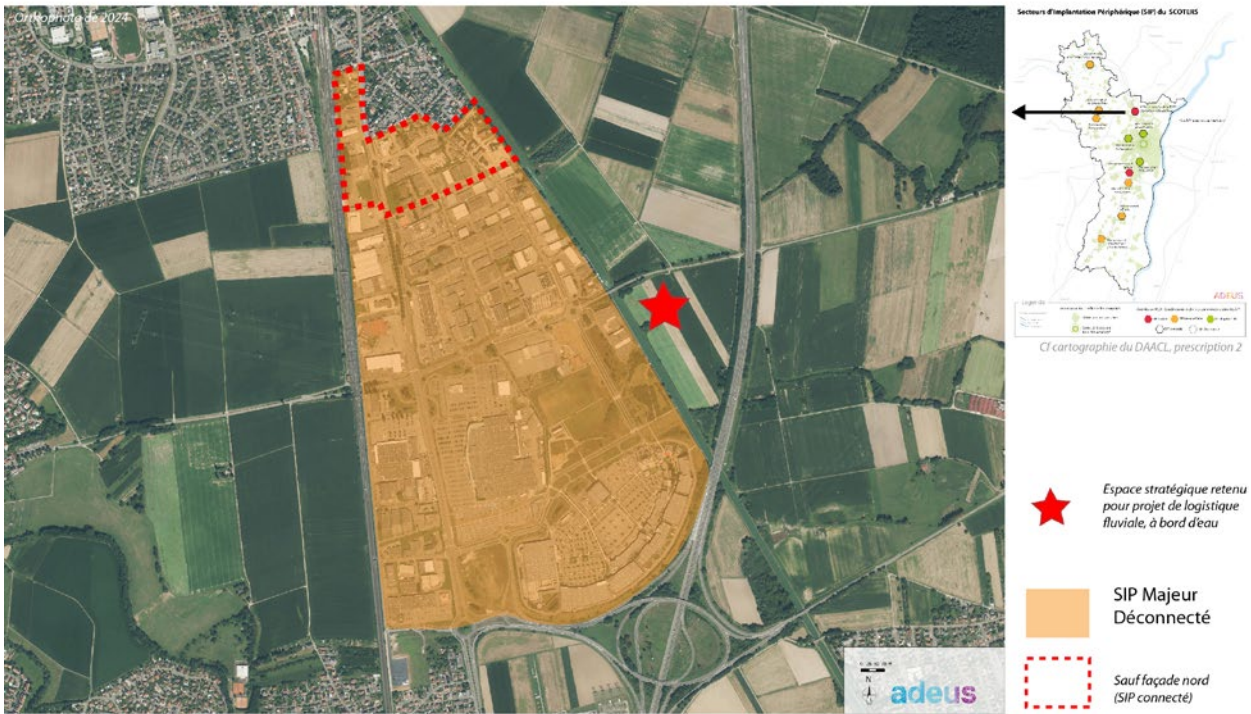
Atlas des SIP

ATLAS DES SECTEURS D'IMPLANTATION PERIPHERIQUE



Eurométropole de Strasbourg - Ostwald/ Geispolsheim

Pôle commercial Sud- LA VIGIE



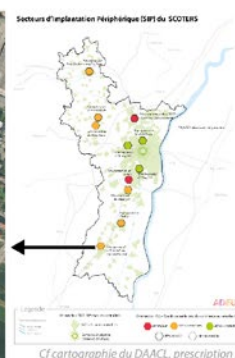
Eurométropole de Strasbourg
Mundolsheim/ Reichstett/ Vendenheim/ Lampertheim

Pôle commercial de la ZCN
(Zone Commerciale Nord)



Communauté de communes du Canton d'Erstein- Erstein

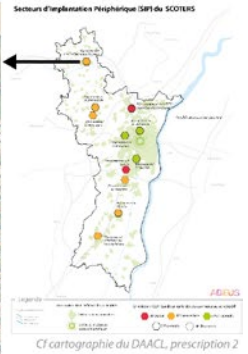
Pôle commercial d'Erstein



↔ Lien programmé avec les secteurs résidentiels

Communauté de communes du Canton d'Erstein- Benfeld/ Sand

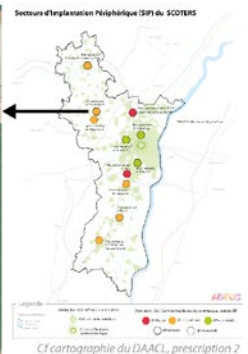
Pôle commercial de Benfeld/ Sand



 SIP intermédiaire Connecté

Communauté de communes du Pays de la Zorn
Hochfelden/ Schwindratzheim

Pôle commercial d'Hochfelden-Schwindratzheim



 SIP intermédiaire Connecté

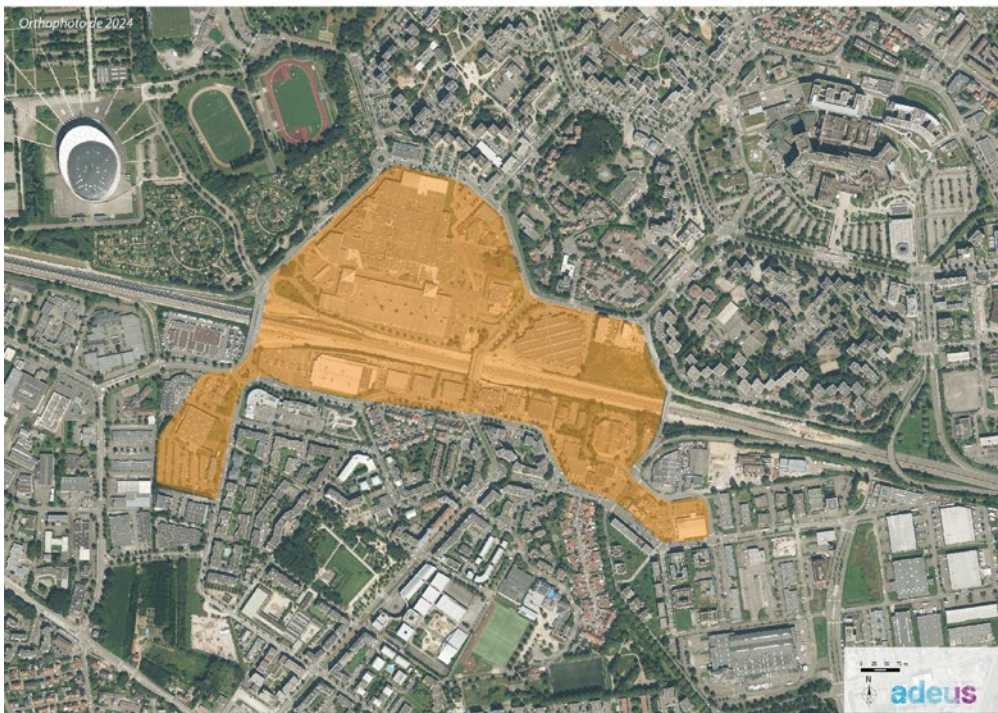
Communauté de communes du Kochersberg
Truchtersheim

Pôle commercial de Truchtersheim



Eurométropole de Strasbourg - Schiltigheim

Pôle commercial de Schiltigheim



Eurométropole de Strasbourg - Strasbourg

Pôle commercial de Hautepierre



Prescription N°2.1 : Encadrer les projets d'implantation commerciale

Les projets d'implantation commerciale en SIP se traduisent par de nouvelles surfaces de plancher à destination de commerce, par création, extension, changement de destination de bâtiments non commerciaux, y compris dans le cadre de démolition/reconstruction :

- les conditions de sobriété foncière (cf. axe transversal) et de qualité urbaine et environnementale visées à la prescription 2.2 s'appliquent ;
- tout projet de création nouvelle (nouvelle enseigne) pourra s'implanter en SIP dans le respect des prescriptions ci-dessous ;
- les transferts au sein du SIP sont autorisés à surface de vente équivalente. Les cellules transférées devront respecter les seuils de surfaces, selon le SIP concerné ;
- les surfaces indiquées s'entendent par cellule.

Les SIP majeurs :

La surface de plancher minimale de chaque cellule créée devra être supérieure à 1 000 m² (cf. prescription 1.1).

N'ont pas vocation à s'y implanter :

- les activités et services avec accueil de clientèle (comme par exemple les fonctions médicales) ;
- les galeries commerciales ;
- cas spécifique de la façade nord dite « connectée » de la ZCN (cf. Atlas des SIP) : les projets d'habitat ainsi que des commerces et services de proximité en rez-de-chaussée y sont autorisés.

Les SIP intermédiaires :

La surface de plancher minimale de chaque cellule créée devra être supérieure à 400 m², pour respecter les équilibres commerciaux, et selon des maximums :

- pour les extensions (dont galeries commerciales existantes), à hauteur de 15 % de la surface de plancher existante ;
- pour les créations, à hauteur de 2500 m² de surface de vente ;

N'ont pas vocation à s'y implanter :

- les activités et services avec accueil de clientèle (comme par exemple les fonctions médicales) ;
- les galeries commerciales.

Cas particulier des SIP déconnectés (ZCN, Vigie, Wiwersheim, Fegersheim, Benfeld)

N'y sont pas autorisées les implantations de nouveaux :

- commerces alimentaires :
Les commerces alimentaires existants pourront évoluer dans la limite d'un taux n'excédant pas +15 % de la surface de plancher à la date de l'approbation de la révision n°1 du SCOTERS, sans générer de nouvelle artificialisation ;
- drives piéton, compte tenu de la volonté d'y limiter les flux de particuliers au regard de leur éloignement aux zones d'habitat.

.....
RECOMMANDATION *La transformation non commerciale y est autorisée dans le cadre d'une réflexion prospective, hors santé, services et habitat.*

Ces SIP peuvent dès lors bénéficier de droits à construire en matière d'immobilier économique et de loisirs si le fonctionnement et la dimension de ces équipements économiques et/ou de loisirs sont incompatibles avec les centralités (orientation 16.2).

Les SIP de proximité :

Les commerces de proximité ainsi que les fonctions habitat/bureaux/services/loisirs (dont fonctions médicales) y sont admis dès lors qu'ils accompagnent un projet urbain générant un apport de population et/ou l'accueil d'un équipement ou entreprise, justifiant la création d'un nouveau commerce de proximité.

Pour respecter les équilibres commerciaux, la surface de vente maximale pour chaque établissement/cellule est limitée :

- pour les extensions (dont galeries commerciales), à hauteur de 15 % sans pouvoir dépasser 1 000 m² de surface de vente in fine ;
- pour les créations à hauteur de 1 000 m² de surface de vente maxi.

Prescription N°2.2 : Améliorer la qualité des SIP

Les implantations commerciales devront répondre aux orientations du SCOTERS en matière d'économie et d'usage du foncier, d'insertion (entrée de ville, paysage, architecture, connexions) et d'accessibilité (modes actifs, gestion des flux).

Ces objectifs qualitatifs seront traités à l'échelle de l'ensemble de la zone.

Plus spécifiquement pour les espaces à vocation commerciale :

- toute construction nouvelle ou projet de requalification devra envisager des solutions de mutualisation des espaces extérieurs (mutualisation du stationnement entre enseignes permettant une économie de foncier, zone de livraison, accès, liaison entre deux espaces commerciaux voisins, ...) ;
- tout projet d'implantation commerciale en SIP devra porter une attention particulière à son insertion paysagère. Les documents d'urbanisme veillent à ce que le traitement paysager des projets ne se limitent pas à un plan de plantation ;
- dans le cadre d'une nouvelle construction, créer des bâtiments avec étages (orientation 16) afin d'optimiser/de minimiser l'impact foncier, sauf contre-indications/impossibilité justifiées ;
- le stationnement doit être intégré au bâti (en sous-sol, toiture...) ou à défaut, les aires de stationnement, devront prévoir :
 - une production EnR, dans le respect de la législation en vigueur ;
 - des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant l'ombrage, la perméabilité ou l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

3. Organiser la logistique commerciale

L'implantation des activités ou constructions de logistique commerciale ne doit pas perturber la circulation. Elle sera autorisée au regard des conditions d'accès et de stationnement.

La localisation des activités logistiques liées au commerce devra principalement se réaliser :

- sur les **principaux sites métropolitains structurants** en matière de logistique, 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 fluvial, le ferroviaire, le routier dont les transports en commun (train/ tramway), 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 préférentielle 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 Baggersee*	SIP de proximité	Illkirch-Graffenstaden
ZAE prédisposées à l'implantation logistique	Plaine des Bouchers	ZAE	Strasbourg
	ZA Gïrlenhirsch / ZI Sud	ZAE	Illkirch-Graffenstaden
	ZA Forlen	ZAE	Geispolsheim
	ZI de Bischheim / Hœnheim	ZAE	Bischheim / Hœnheim
	PAPE	ZAE	Erstein
	Écoparc rhénan	ZAE	Reichstett

* logistique compatible avec un secteur résidentiel.

Prescription N°3.1

L'implantation des activités logistiques nécessitant une surface de moins de 2 000 m² (dimension locale, entrepôts de proximité, plateforme de messagerie) est favorisée sur les sites majeurs métropolitains, les SIP prédisposés et les ZAE prédisposées à l'implantation logistique.

L'implantation des activités logistiques nécessitant une surface de plus de 2 000 m² de surface de plancher (entrepôts intermédiaires) est favorisée préférentiellement sur les sites majeurs métropolitains afin de mutualiser les flux et de favoriser la coopération / mutualisation entre les opérateurs.

Prescription N°3.2

Dans le cadre du **renouvellement des espaces commerciaux** au sein des SIP déconnectés, le réemploi des fonciers (réutilisation du bâti commercial vacant, recyclage de friches commerciales) est à flécher en priorité dans les PLUi vers des activités liées à la logistique commerciale.

Prescription N°3.3

Les **drives piétons** :

- sont autorisés en centralités (centre-ville, centre-bourg, cœur de quartier), PEM, en SIP de proximité et sur le site d'une locomotive alimentaire ;
- n'ont pas vocation à s'implanter sur les SIP déconnectés compte tenu de la volonté de limiter les flux de particuliers au regard de leur éloignement des zones d'habitat.

Les **drives voitures** 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 un commerce existant ainsi que des accès et des aménagements existants, et ne doit pas perturber la fluidité de la circulation. Dans les SIP de proximité, les drives voitures existants à la date d'approbation de la révision n°1 du SCOTERS pourront néanmoins être transférés au sein du même site et ce, à capacité constante en termes de pistes.

Prescription N°3.4

Les espaces de logistique urbaine à vocation commerciale (notamment les Dark-Store / Dark-Kitchen, espaces mutualisés à vocation commerciale) 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 préalablement spatialisés par le PLU(i) au sein de son/ses périmètre(s) de centralité.

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.).

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.