

Commission thématique développement économique / commercial

Document d'Orientation et d'Objectifs *9 février 2015*



Sommaire

1 - Le SCoT et le Document d'Orientation et d'Objectifs (D.O.O.)

2 - Rappels sur le P.A.D.D.

3 - La traduction des objectifs du P.A.D.D dans le D.O.O.

4 - Les prochaines étapes de la procédure

Le SCoT et le Document d'Orientation et d'Objectifs (D.O.O.)

1



Le SCoT est constitué de 3 documents

Non opposable

Un rapport de présentation
(diagnostic stratégique
+ Etat Initial de l'Environnement
+ évaluation environnementale)

Etat des lieux
+ enjeux
+ justification du projet

Non opposable

Projet d'Aménagement et de
Développement Durables

Le projet politique à
l'horizon 2025 - 2035

Opposable

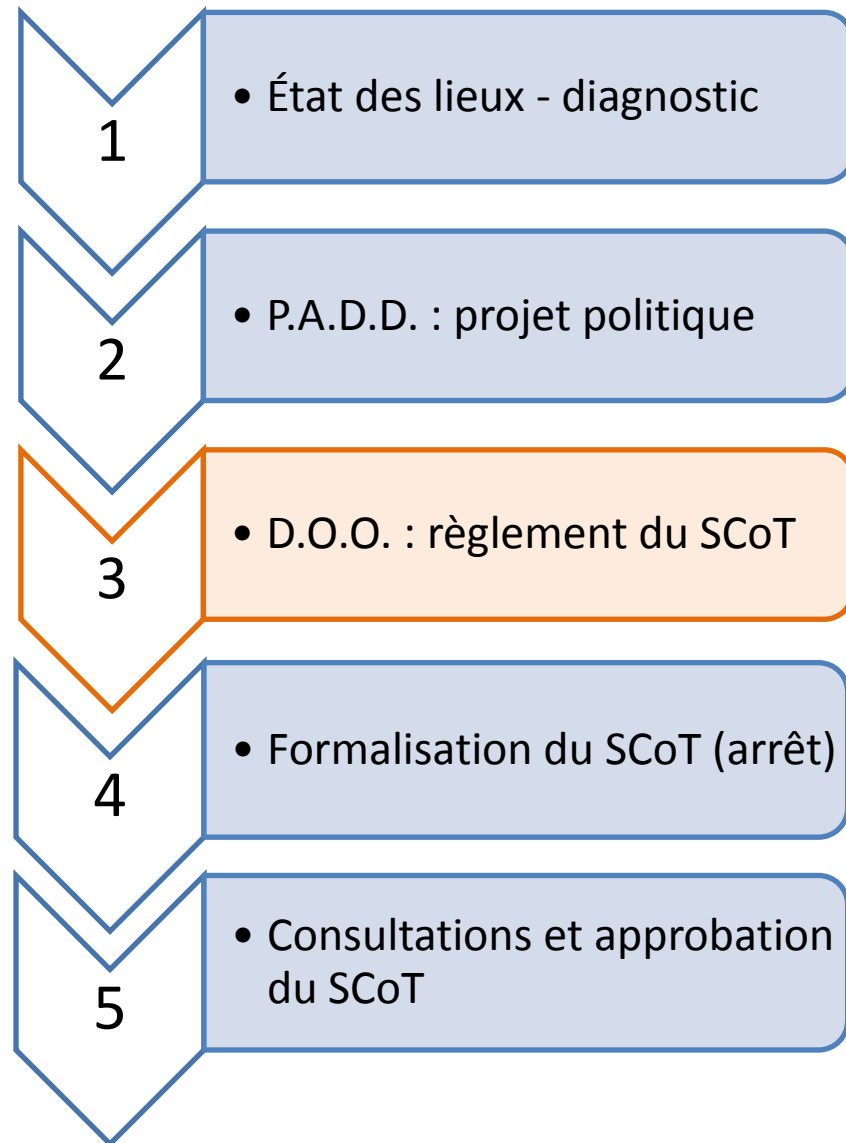
Document d'Orientation et
d'Objectifs

Les règles du SCoT



L'organisation de la mission

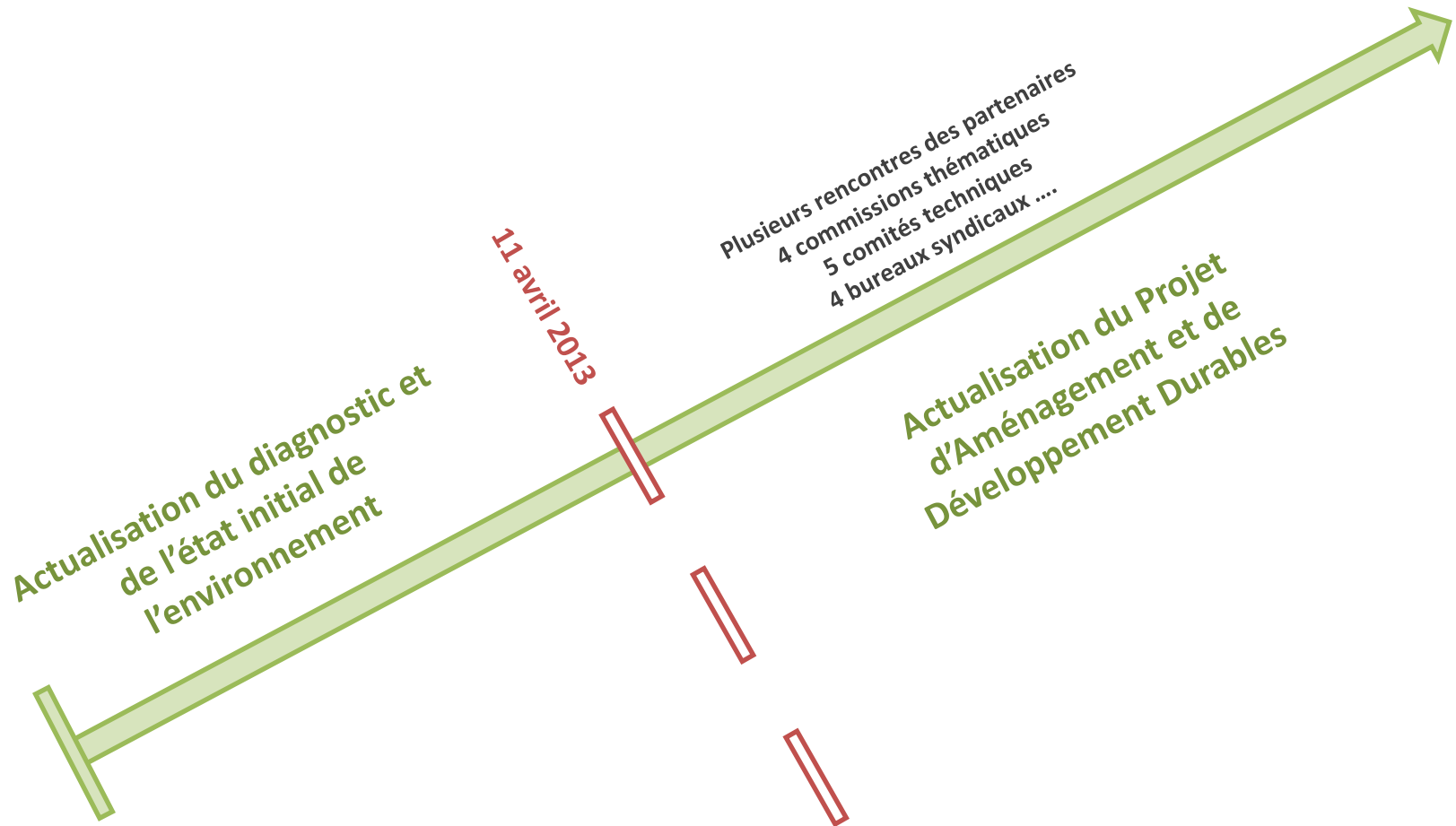
Les grandes étapes de la procédure



Les étapes franchies

10 décembre 2014

Débat sur le PADD en comité syndical



Décembre 2012



Le contenu du Document d'Orientation et d'Objectifs

Il définit les **grandes orientations d'aménagement** pour le territoire...

→ et doit laisser une **souplesse** aux Communes dans la déclinaison locale de ces orientations.

La manière dont ces orientations seront traduites précisément au niveau local sera du ressort du PLU ou de la Carte Communale de chaque commune dans une **notion de compatibilité** (*pas de conformité comme pour un permis construire vis-à-vis d'un PLU*).

Le contenu du Document d'Orientation et d'Objectifs

Tel que défini dans l'article **R.122-3 du Code de l'Urbanisme**, le DOO doit traiter des points suivants :

« Les grands équilibres à respecter en matière d'urbanisation et de restructuration des espaces urbanisés...

Les objectifs relatifs notamment :

- à la **réduction de la consommation foncière**,
- à l'**équilibre social de l'habitat** et à la construction de logements aidés,
- aux **localisations préférentielles des commerces et des activités économiques**,
- à la **protection des paysages** et à la **prévention des risques.** »

Le contenu du Document d'Orientation et d'Objectifs

Deux types de proposition de nature fondamentalement différentes sont inscrites dans le D.O.O. :

- Des **orientations prescriptives**

des règles d'urbanisme de portée juridique qui s'imposent aux documents d'urbanisme des communes.

- Des **recommandations**

complètent les orientations prescriptives par des éléments de conseil qui **n'ont pas de portée juridique** dans le DOO, notamment en raison de l'absence d'une compétence directe du SCoT sur le thème concerné.

Les recommandations sont également utilisées pour apporter des éléments d'information supplémentaires (mesures d'accompagnement, outils mobilisables...).

Rappels sur le PADD

2



4 axes de développement pour le territoire inscrit dans le PADD

Axe 1 - Répondre aux besoins résidentiels en s'assurant la maîtrise de l'étalement urbain

Axe 2 - Trouver un équilibre entre les choix de développement et le fonctionnement écologique du territoire

Axe 3 - Structurer le développement économique

Axe 4 - Concilier choix de développement avec l'offre en déplacements

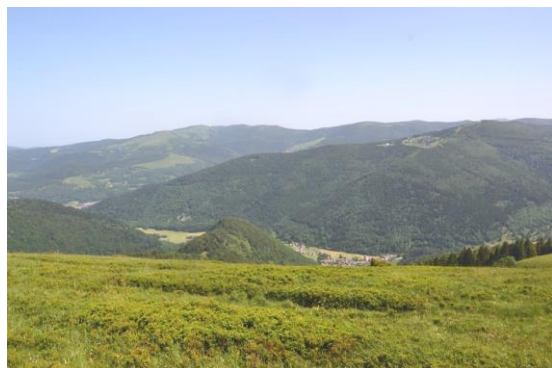
3

La traduction des objectifs du P.A.D.D dans le D.O.O.





Rappels sur les éléments contenus dans le D.O.G. de 2011



Rappels de l'ancien règlement du SCoT

1. LES ORIENTATIONS GENERALES DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE ET DE LA RESTRUCTURATION DES ESPACES URBANISES

1.3. Organisation du développement économique

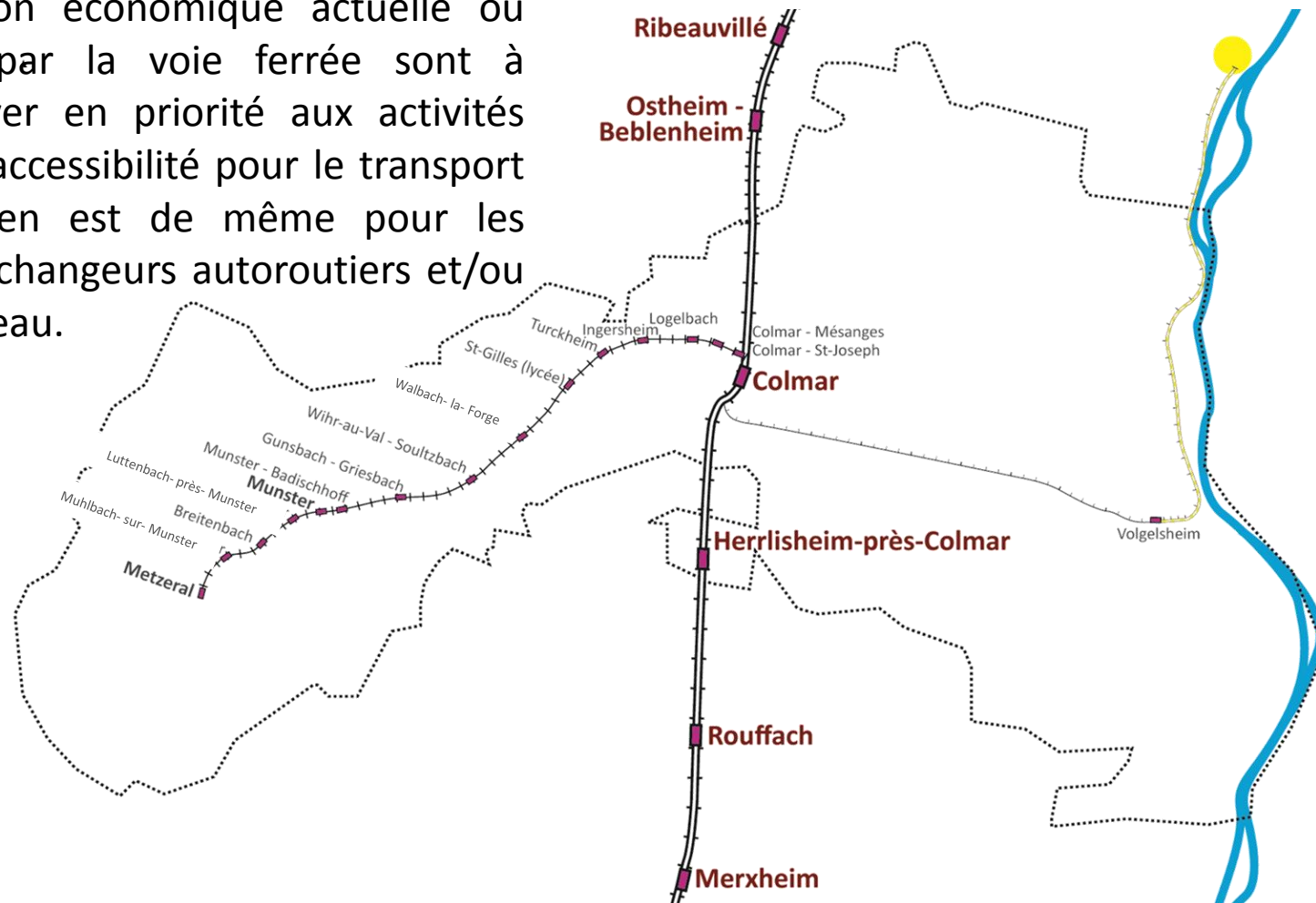
Pour une collectivité donnée et compétente en matière de développement économique, les superficies viabilisées existantes à vocation économique **doivent être commercialisées à hauteur de 70% au moins avant que de nouveaux secteurs soient ouverts à l'urbanisation** pour des activités économiques sur son territoire.

Rappels de l'ancien règlement du SCoT

5. LES OBJECTIFS RELATIFS A LA COHERENCE ENTRE L'URBANISATION ET LA DESSERTE EN TRANSPORTS COLLECTIFS

5.4. Desserte ferrée des grandes zones d'activités

Les terrains à vocation économique actuelle ou future et desservis par la voie ferrée sont à préserver et à réserver en priorité aux activités nécessitant une forte accessibilité pour le transport de marchandises. Il en est de même pour les terrains proches des échangeurs autoroutiers et/ou desservis par la voie d'eau.



Rappels de l'ancien règlement du SCoT

6. LES OBJECTIFS RELATIFS A L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL, AUX LOCALISATIONS PREFERENTIELLES DES COMMERCES ET AUTRES ACTIVITES ECONOMIQUES

6.1. Organiser le développement économique

Colmar et CAC:

Lieu privilégié du développement économique => maintien des surfaces actuellement programmées dans les POS/ PLU

Pôles relais:

Munster/ Metzeral-/Wihr- au- Val => 20 Ha de surfaces nouvelles

Neuf- Brisach/ Volgelsheim/ Biesheim => utilisation des surfaces restantes + extensions ponctuelles (ZA du terrain Bioforce, friches militaires rue de Strasbourg) + zones rhénanes.

Pôles secondaires à développer:

Muntzenheim => 10 Ha

Sainte- Croix- en- Plaine => intégré dans le potentiel dévolu à la CAC

Wihr- au- Val => intégré dans le potentiel défini pour la vallée

Villages :

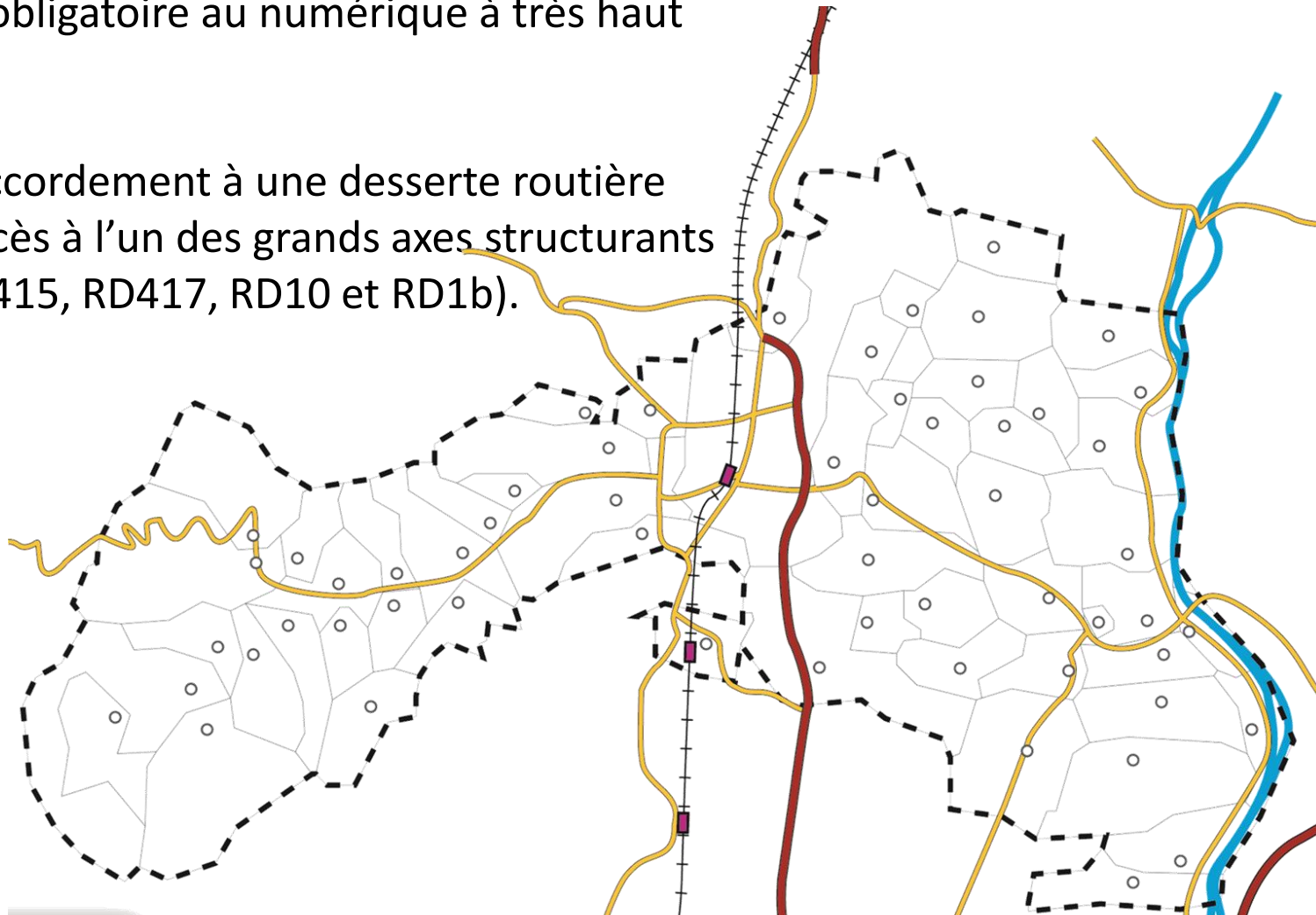
2 Ha max par communes => réponse aux artisans locaux/ développement ponctuel artisanat.

Rappels de l'ancien règlement du SCoT

6. LES OBJECTIFS RELATIFS A L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL, AUX LOCALISATIONS PREFERENTIELLES DES COMMERCES ET AUTRES ACTIVITES ECONOMIQUES

6.3. Conditions de localisation des zones économiques

- Raccordement obligatoire au numérique à très haut débit
- Privilégier le raccordement à une desserte routière permettant l'accès à l'un des grands axes structurants (A35, RD83, RD415, RD417, RD10 et RD1b).



Rappels de l'ancien règlement du SCoT

6. LES OBJECTIFS RELATIFS A L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL, AUX LOCALISATIONS PREFERENTIELLES DES COMMERCES ET AUTRES ACTIVITES ECONOMIQUES

6.5. Assurer le développement touristique du territoire

- Développement touristique en secteur de montagne avec notamment :
 - affirmation de la vocation touristique des stations été et/ou hiver de la vallée de Munster
 - Possibilité de développer un tourisme de « bien être » notamment dans la vallée de Munster
- Développement touristique en secteur de plaine avec notamment :
 - Valoriser le réseau des canaux de plaine (canal désaffecté de Friesenheim à Neuf-Brisach via Kunheim).
 - Accompagner le développement du port de plaisance de Colmar
- De manière générale, la fonction hôtelière doit être développée tant à l'Ouest qu'à l'Est.

Rappels de l'ancien règlement du SCoT

3. LES GRANDS EQUILIBRES ENTRE LES ESPACES URBAINS ET A URBANISER ET LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

3.3. Préserver les espaces agricoles

L'ensemble des orientations du DOG relatives à la limitation de la consommation foncière et à la recherche de densité concourent à la préservation des surfaces de production agricole.

La vocation économique des zones d'élevage est confortée.

Le développement de la filière agriculture biologique est par ailleurs encouragé, notamment dans les zones de vallée.

+ de nombreuses orientations relatives à l'aire AOC.



Expertise :

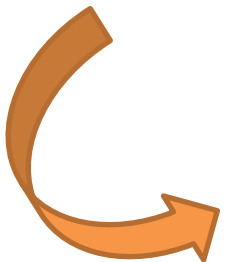
éléments « manquants » au regard des
évolutions réglementaires /
« Évaluation » des indicateurs du précédent
SCoT



Evolutions réglementaires

- Intégrer **une analyse des capacités de densification** dans le rapport de présentation.
- Au sein de son document d'orientation et d'objectifs (L. 122-1-5), le SCoT doit fixer des «**objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui doivent être ventilés par secteur géographique** »

Etre plus « précis » que lors du précédent SCoT tant sur les enveloppes foncières que sur leur répartition



L'entrée en vigueur de ces dispositions est effective depuis le 27 mars 2014. L'article L. 122-1-2 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur antérieurement à la date de publication de la présente loi, **demeure applicable aux procédures en cours si le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables a eu lieu avant cette date (le 26 mars 2014).**



Rappel de la trame urbaine

LEGENDE



Armature urbaine

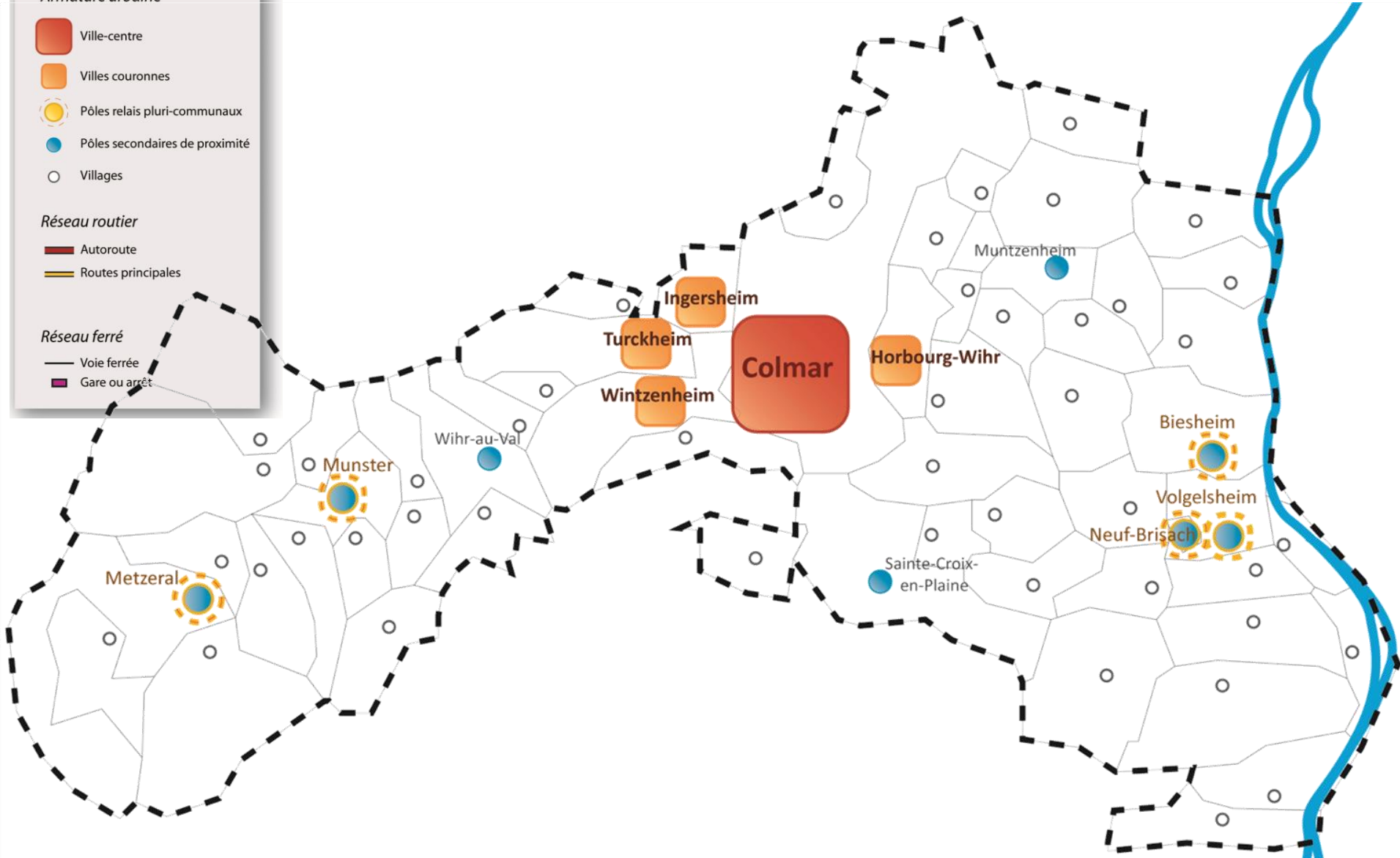
-  Ville-centre
-  Villes couronnes
-  Pôles relais pluri-communaux
-  Pôles secondaires de proximité
-  Villages

Réseau routier

-  Autoroute
-  Routes principales

Réseau ferré

-  Voie ferrée
-  Gare ou arrêt



Evaluation du précédent SCoT

Consommation foncière à vocation économie constatée sur la période 2000- 2012 (données CIGAL)	
Ville centre	35,9 Ha
Villes couronnes	40,0 Ha
Pôles pluri communaux	23,9 Ha
Pôles secondaires	59,4 Ha
Villages	58,0 Ha
SCoT CRV	217,2 Ha

Ville centre et villes couronnes ont joué leur rôle de **pôles économiques**.

Les pôles secondaires ont permis un **desserrement économique**.

Les villages ont permis l'accueil de **petites zones artisanales**.

Evaluation du précédent SCoT

Evolutions des friches industrielles/ économiques entre 2000 et 2012 (recensées par CIGAL) = potentiel de densification	
Ville centre	- 6,3 Ha
Villes couronnes	- 5,8 Ha
Pôles pluri communaux	- 6,8 Ha
Pôles secondaires	+ 1,6 Ha
Villages	- 8,1 Ha
SCoT CRV	- 25,4 Ha

A noter un effort de réutilisation des friches important des friches « industrielles » sur le territoire entre 2000 et 2012 ...

Evaluation du précédent SCoT

Commune	Surface ha	Appellation	Localisation	Type de friche	Information
Colmar	0,225		28 route de Bâle	artisanale	Anciennement Peinture Fohrer *Permis de Construire n° 13 R0025 délivré le 12 avril 2013 portant sur la création de 2 logements dans les combles avec modification de la toiture *Ouverture de chantier le 22 mai 2013 *Chantier en cours
Colmar	0,357		18 rue Edouard Branly	industrielle	Anciennement Megaspirea Production *Permis de Construire n° 13 R0012 délivré le 10 juin 2013 portant sur la construction d'un bâtiment d'activités commerciales et la reconstruction d'un bâtiment existant *L'extension porte sur une surface de plancher de 3 132 m² *Aucune ouverture de chantier faite à ce jour
Colmar	2,2116	Wisi France	4 rue André Kiener	industrielle	Anciennement Antennes Wisi/réhabilitable en l'état
Colmar	0,9701	Turley	3 rue André Kiener	industrielle	Réhabilitable en l'état
Colmar	0,6393	Intermarché	rue des Moulins	commerciale	Anciennement Intermarché/lourds travaux de réhabilitation à effectuer
Colmar	5	gare fret de Colmar	28 route de Rouffach	transport	Anciennement SERNAM/lourds travaux de réhabilitation à effectuer
Colmar	0,19		10 rue Emile Schwoerer		Réhabilitable après légers travaux
Horbourg-Wihr	1,6	Maxit	4 rue de Mulhouse	industrielle	Anciennement Maxit France SAS/lourds travaux de réhabilitation à effectuer
Metzeral	1,6635	Bel Air	41 Grand'Rue	industrielle	Anciennement Bel Air Industrie/lourds travaux de réhabilitation à effectuer
Munster	3,67		lieu-dit Hammer	industrielle	Anciennement RECYPLAST/lourds travaux de réhabilitation à effectuer
Munster	4,08	Hartmann	14 rue des Remparts	industrielle	Lourds travaux de réhabilitation à effectuer
Neuf Brisach	0,259	Suzonni	1-19 rue Suzonni	militaire	Ancienne caserne Suzonni/lourds travaux de réhabilitation à effectuer
Soultzeren	0,3441		57, rue du village	industrielle	Anciennement Bleus/lourds travaux de réhabilitation à effectuer
Stosswihr	1,695		route de la Schlucht	industrielle	Anciennement BASTE (Mondial Biscuits)/lourds travaux de réhabilitation à effectuer
Stosswihr	1,66	Altenberg	Altenberg	touristique	8 bâtiments d'une emprise de 5311m²/lourds travaux de réhabilitation à effectuer
Turckheim	9,0992	Matussièrre et Forest Site 2	6 route d'Ingersheim	industrielle	Anciennement Papeteries Matussièrre et Forest/lourds travaux de réhabilitation à effectuer
Turckheim	2,018		1 route de Zimmerbach	industrielle/artisanale	Anciennement scierie Olry Frères/lourds travaux de réhabilitation à effectuer
Turckheim	6,869	Matussièrre et Forest Site 1	1 rue de la Papeterie	industrielle	Anciennement Papeteries Matussièrre et Forest/lourds travaux de réhabilitation à effectuer
Wintzenheim	1,99	JAZ/SPW	1 faubourg des Vosges	industrielle	dépollué depuis 1999/réhabilitable en l'état
Total		44,5418			

Source: Observatoire des friches DDT 68

Colmar :
9,6 Ha

Munster :
7,75 Ha

Turckheim:
18 Ha

... mais un potentiel de densification de l'ordre de 44,5 Ha (« friches »).

Proposition de plusieurs scénarios

Éléments de constat issus de l'étude menée par l'ADAUHR (fin 2014/ début 2015)

	Surfaces économiques immédiatement disponibles (dans ZA équipées)	Surfaces économiques urbanisables à moyen terme (NA/ AU des POS/ PLU)
Ville centre	47,5 Ha	9,1 Ha
Villes couronnes	9,5 Ha	43,6 Ha
Pôles pluri communaux	11,7 Ha	22,1 Ha
BNHG	249 Ha	
VVBK	31 Ha	
Pôles secondaires	14,6 Ha	46,8 Ha
Villages	18 Ha	26,6 Ha
SCoT CRV	101,3 Ha * Hors BNHG et VVBK	148,2 Ha

Moins de 150 Ha de zone à urbaniser à vocation économique en sus des zones « existantes » dont « seulement » 35% proposés sur la ville- centre et les villes- couronnes (lieu privilégié du développement économique dans le précédent DOG).

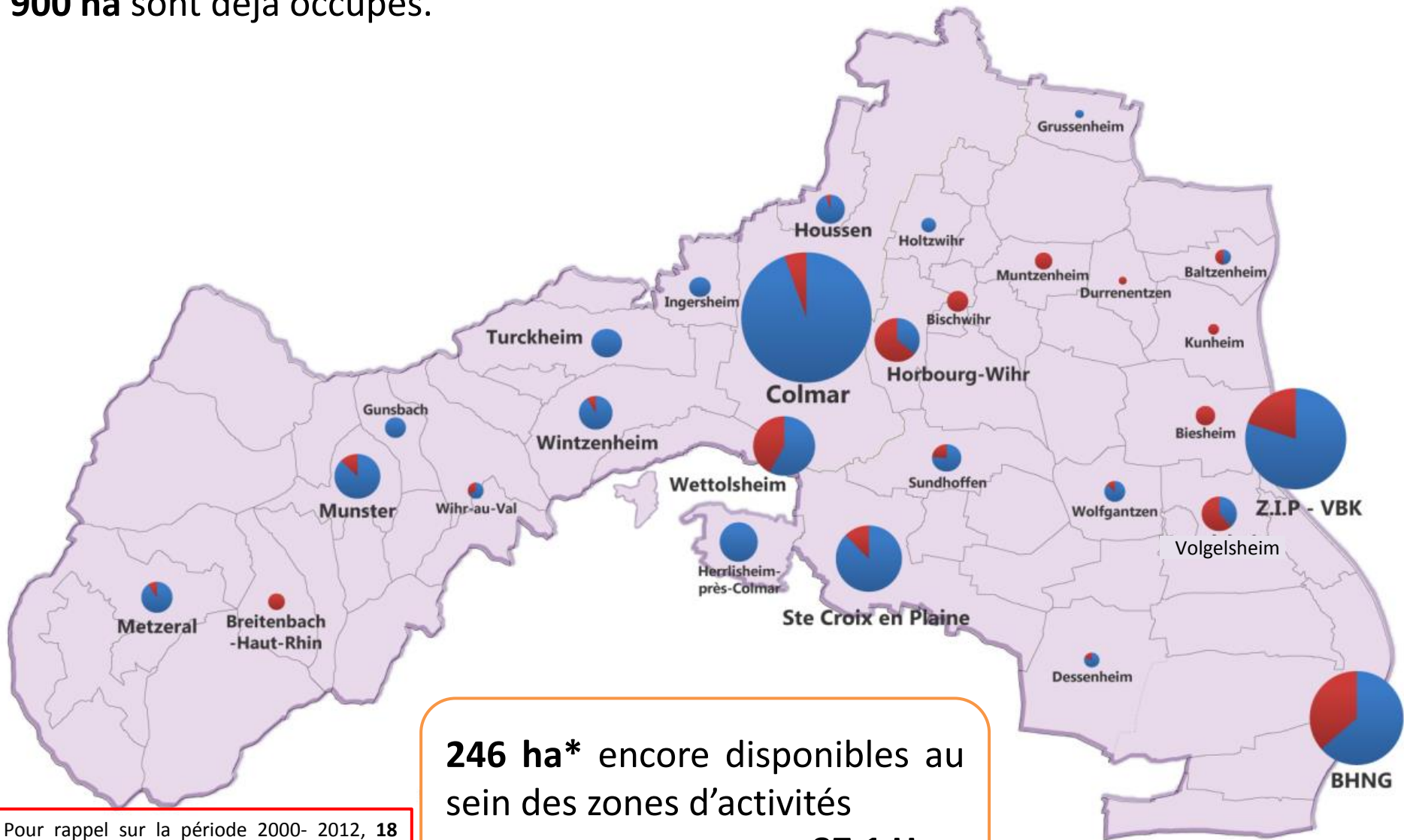
Proposition de plusieurs scenarios

Éléments de constat issus du diagnostic SCoT novembre 2014 (fiches adressées aux communes/ EPCI)

	Surfaces économiques immédiatement disponibles (dans ZA équipées)	Surfaces économiques urbanisables à moyen terme (NA/ AU des POS/ PLU)
Ville centre	0 Ha	31,1 Ha
Villes couronnes	13,1 Ha	17,3 Ha
Pôles pluri communaux	24,9 Ha	6,9 Ha
	BNHG 140,0 Ha	
	VVBK 19,1 Ha	
Pôles secondaires	21,0 Ha	39,0 Ha
Villages	28,1 Ha	96,2 Ha
SCoT CRV	87,1 Ha <small>* Hors BNHG et VVBK</small>	190,5 Ha

50% des surfaces économiques prévues à moyen terme/ long terme sont implantées sur les villages (comprenant 56 Ha à Wettolsheim).

38 zones d'activités économiques pour plus de 2 400 ha dont 1 900 ha sont déjà occupés.



246 ha* encore disponibles au sein des zones d'activités
Hors VVBK et BNHG restent **87,1 Ha**

Pour rappel sur la période 2000- 2012, **18 Ha/an** en moyenne ont permis le développement économique du territoire (données CIGAL). Soit 4,8 ans de dispos immédiatement

* Dont 159 Ha sur VVBK et BNHG cumulés



Proposition de plusieurs scénarios et déclinaison foncière

Scénario n°1 : réutilisation des friches et des zones équipées en priorité

Conditionner l'ouverture de nouvelles surfaces à vocation économique à l'utilisation prioritaire des friches et des surfaces économiques disponibles dans les ZA actuelles.

Proposition de phasage de la programmation foncière pour le développement économique						
	1	2	3		4	
	Utilisation des friches repérées	Surfaces disponibles équipées	Extension de ZAE		Création de zone	
	<i>En hectares</i>	<i>En hectares</i>	<i>Secteurs</i>	<i>En hectares</i>	<i>Secteurs</i>	<i>En hectares</i>
COURT TERME (0 à 5 ans)	44,5	87,1				
MOYEN TERME (5 à 10 ans)	Reliquat des 44,5	Reliquat des 87,1	C	?		
			D	?		
LONG TERME (10 à 20 ans)	Reliquat des 44,5	Reliquat des 87,1	E	?	Z	?
			F	?		
			G	?		

Proposition de plusieurs scénarios et déclinaison foncière

Scénario n°2 : ouverture complète de l'ensemble des zones inscrites

Risque d'une perte de lisibilité dans l'offre foncière à vocation économique proposée

	1	2	3		4	
	Utilisation des friches repérées	Surfaces disponibles équipées	Extension de ZAE		Création de zone	
	<i>En hectares</i>	<i>En hectares</i>	<i>Secteurs</i>	<i>En hectares</i>	<i>Secteurs</i>	<i>En hectares</i>
COURT TERME (0 à 5 ans)	44,5	87,1	A	?		
			B	?		
MOYEN TERME (5 à 10 ans)	Reliquat des 44,5	Reliquat des 87,1	C	?	Y	?
			D	?	Y	?
LONG TERME (10 à 20 ans)	Reliquat des 44,5	Reliquat des 87,1	E	?	Z	?
			F	?		
			G	?		

Proposition de plusieurs scénarios et déclinaison foncière

Scénario n°3 : hiérarchisation dans l'ouverture de l'offre foncière à vocation économique

Proposer une offre foncière économique lisible à l'échelle du territoire repartant notamment des éléments proposés par le CAHR (étude en cours à intégrer dans les discussions SCoT).

TYPOLOGIE	≥ 20	de 10 à 20	de 5 à 10	de 1 à 5	≤ 1
Tertiaire Supérieur					
Artisan et PME					
Zone artisanale et PME					
Grande industrie					
Grande industrie besoin voie d'eau					
Etablissement à risques (Seveso)					
Logistique					
Grands Equipements touristiques					

Privilégié
A la rigueur
Inutile

Les orientations à discuter en commission

A ce stade, il est important de se positionner sur le degré de précision du projet de SCoT :

- Définit-on les potentiels par niveau de polarités ? Par communes ?**
- Définit-on un phasage dans le temps pour l'ouverture à l'urbanisation des zones économiques?**
- Quels types d'activités souhaite t'on accueillir? Lesquels ne souhaite t'on pas ?**

Evaluation du précédent SCoT « tourisme »

1 - Valoriser les ressources locales

Cibler les sites à préserver et à valoriser dans le cadre d'une stratégie de développement touristique (en lien avec le volet environnement et notamment la TVB = permettre l'implantation d'équipements touristiques si besoin dans des secteurs « privilégiés » mais généralement contraints)

2 - Développer l'offre d'accueil touristique.

Définir les besoins en terme d'hébergement touristique (notamment en matière d'accueil de groupes), et les localiser.

Quelle déclinaison notamment de l'étude tourisme récemment menée sur la Vallée de Munster ?

Evaluation du précédent SCoT « agriculture »

Le précédent DOG abordait l'**agriculture principalement sur le volet foncier**.

Au regard des attentes exprimées lors de la réunion des Personnes Publiques Associées sur cette thématique certains points semblent à approfondir dans le DOO :

- Pérenniser l'**activité agricole** = les **conditions à définir** (protection des terres agricoles, circulations agricoles, maintien d'une agriculture de proximité -maraîchage, circuits courts- ...).

- Exemples d'orientations possibles dans le DOO :

« Le maintien des grands espaces agricoles productifs devra être facilité. Il s'agira de protéger les meilleures terres agricoles pour sécuriser les exploitants. »

*« **Interdire le mitage** en milieu agricole par des constructions nouvelles non liées à l'activité agricole. »*

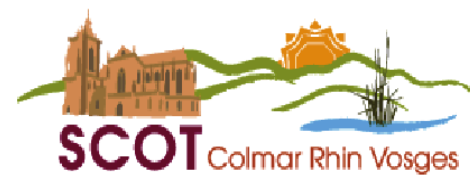
« Les choix d'urbanisation inscrits dans le SCoT ne devront pas provoquer un éclatement des terres d'exploitation ni rendre plus complexes les circulations agricoles. »

*« Améliorer la connaissance du territoire et de son activité agricole → Un **diagnostic agricole** devra impérativement être réalisé à chaque élaboration ou révision d'un Plan Local d'Urbanisme ou carte communale. »*



Commission thématique

Volet commercial



Première partie : Rappel du DOG et de la réglementation

Les lignes stratégiques :

- **S'inscrire davantage dans une amélioration qualitative de l'offre que dans un développement purement quantitatif.**
- **Renforcer l'activité commerciale dans ses composantes de proximité.**

4 grands objectifs :

- **Conforter l'attractivité commerciale des pôles structurants existants** : diversification « ciblée », développements apportant une « plus value » à l'offre existante.
- **Conforter l'armature commerciale actuelle en lien étroit avec l'armature urbaine** :
 - Rôle structurant des pôles pluricommunaux.
 - Rôle des pôles secondaires, villes couronnes et quartiers sur les besoins réguliers.
 - Maillage fin du commerce de proximité – besoins de première nécessité.
- **Affirmer le confortement des centralités urbaines comme une priorité forte.**
- **Privilégier un aménagement commercial qualitatif et durable.**

Pas de création de nouveaux sites dédiés exclusivement au commerce sur le territoire du SCoT → densification de l'existant

Conforter le commerce de centre-ville

- Requalifications des cœurs de villes et villages
- Réemploi ou développement des pieds d'immeubles en faveur du commerce et des services

Favoriser un maillage commercial cohérent

- Privilégier et favoriser les implantations commerciales en centres urbains. A défaut : implantations admises en périphérie sous conditions :
 - Zone reliée au centre-ville par des pistes cyclables et des cheminements piétons
 - Zone desservie par des transports en commun à moins de 500m
- Superficies maximales autorisées pour l'implantation de nouveaux commerces ou l'extension de commerces existants :

Pôle / polarité	Surface de vente couverte par bâtiment autorisée
Colmar	Pas de superficie maximale fixée
Houssen (ZC Cora), Wettolsheim (ZC Erlen), Villes couronnées	7 000 m ²
Pôle Neuf Brisach-Vogelsheim-Biesheim	3 000m ²
Pôle de Munster-Metzeral, pôles secondaires à développer	2 000m ²
Villages	700m ² *

**Sauf implantation en centre urbain de la commune ou proximité immédiate (à condition d'y être relié directement par des pistes cyclables et des cheminements piétons)*

Le DOO :

1. définit les localisations préférentielles des commerces

- Centralités, quartiers,
- Secteurs de périphérie.

2. hiérarchise les localisations préférentielles :

- Importance communale ? Intercommunale ? Supra territoriale ? Cohérence avec la logique de desserte en transports ?
- A quelles typologies de besoins répond-on dans une logique d'optimisation des déplacements ? De maintien d'une offre de proximité diversifiée répondant à des besoins courants en limitant les obligations de déplacement ? De revitalisation des centres-villes ?

Les critères d'élaboration :

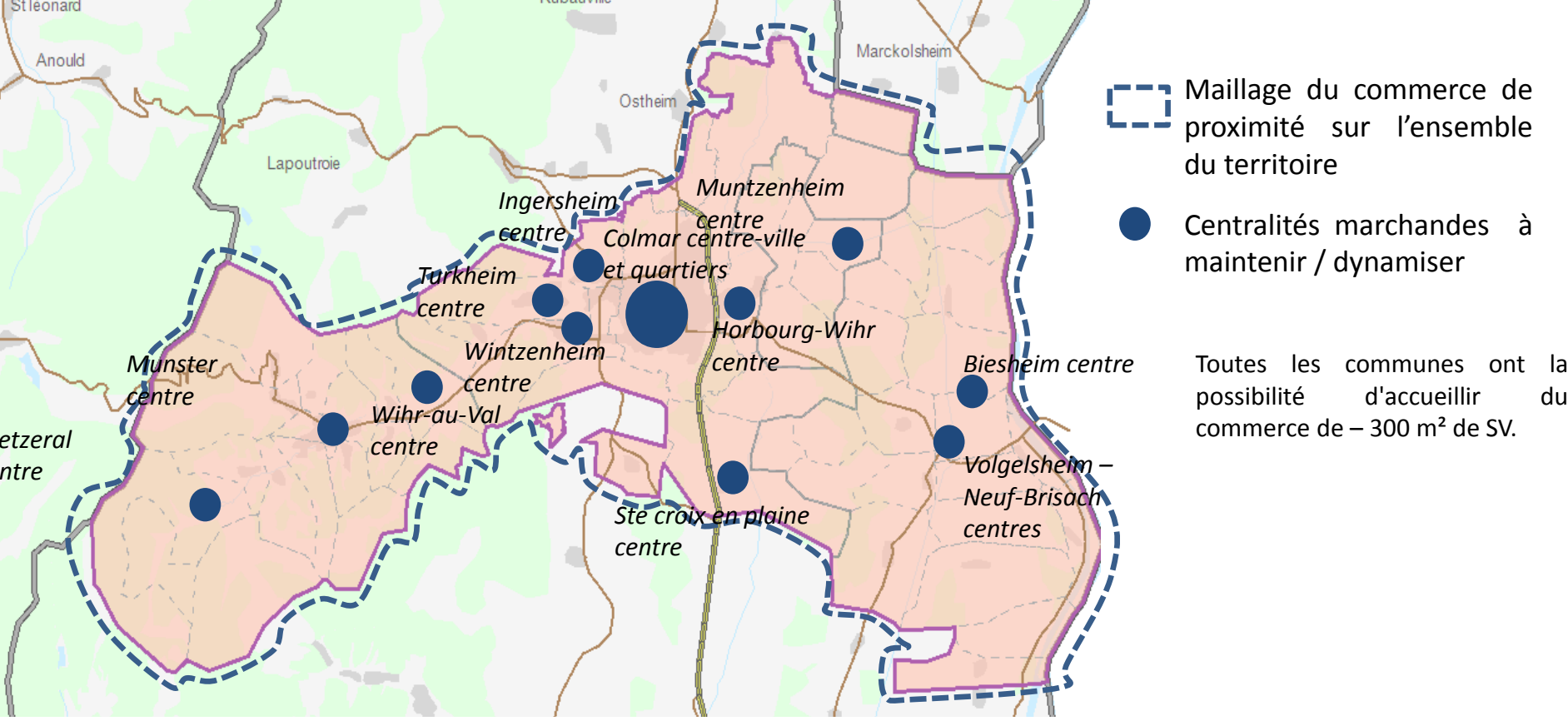
- *revitalisation des centres-villes,*
- *maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre,*
- *cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises,*
- *consommation économe de l'espace et préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.*



Deuxième partie : Orientations en matière d'aménagement commercial

Localisations préférentielles pour le commerce de proximité (< 300 m²)

Objectif : maintenir et développer la vitalité commerciale au cœur des centralités urbaines, notamment dans les communes pôles



Proposition d'orientation :

Les communes identifiées sur la carte mettent en place des outils d'urbanisme incitatifs pour le maintien et le développement du commerce dans leur centre-bourg :

- Identification de la centralité en compatibilité avec la définition donnée dans le SCoT
- Règles incitatives (alignements marchands, règles de stationnement, hauteur, constructibilité limitée...)

Objectif : maintenir et développer la vitalité commerciale au cœur des centralités urbaines

Proposition d'orientations:

- **Eviter l'implantation des commerces de proximité en dehors des centralités urbaines définies par les communes**
 - Dans le diffus et le long des axes de flux
 - Dans les pôles de périphérie et d'entrée de ville (galeries marchandes notamment)

→ *Traduction possible dans les PLU : délimitation de la ou des centralités urbaines, règles restrictives pour l'implantation du commerce de proximité en dehors (article 2 : conditions en termes de surface de plancher, règles de recul...)*

- **Définition de la centralité urbaine dans le SCoT pour traduction dans les PLU**

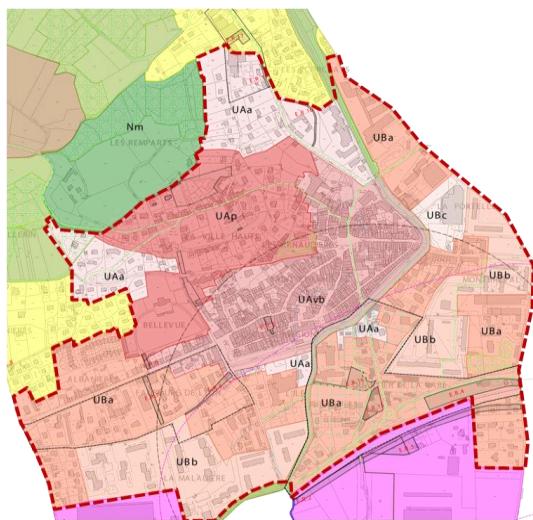
Les centralités, urbaines ou villageoises, correspondent aux secteurs centraux caractérisés par un tissu dense et polarisant une diversité des fonctions urbaines : fonction d'habitat, plusieurs fonctions économiques (commerces, services) et plusieurs fonctions d'équipements publics et collectifs (administratives, culturelles, loisirs...) etc.

Objectif : maintenir et développer la vitalité commerciale au cœur des centralités urbaines

Proposition de recommandations :

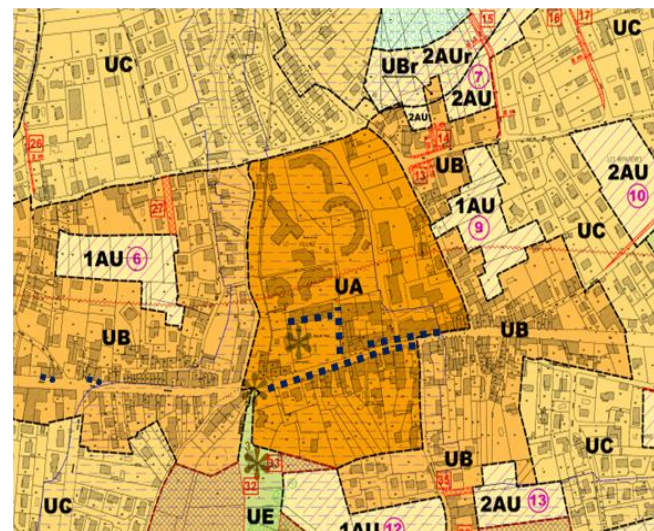
Le SCoT donne des clé de mise en œuvre dans les PLU : pas d'obligation pour les communes.

Exemples d'outils :



En dehors de ce secteur de centralité :

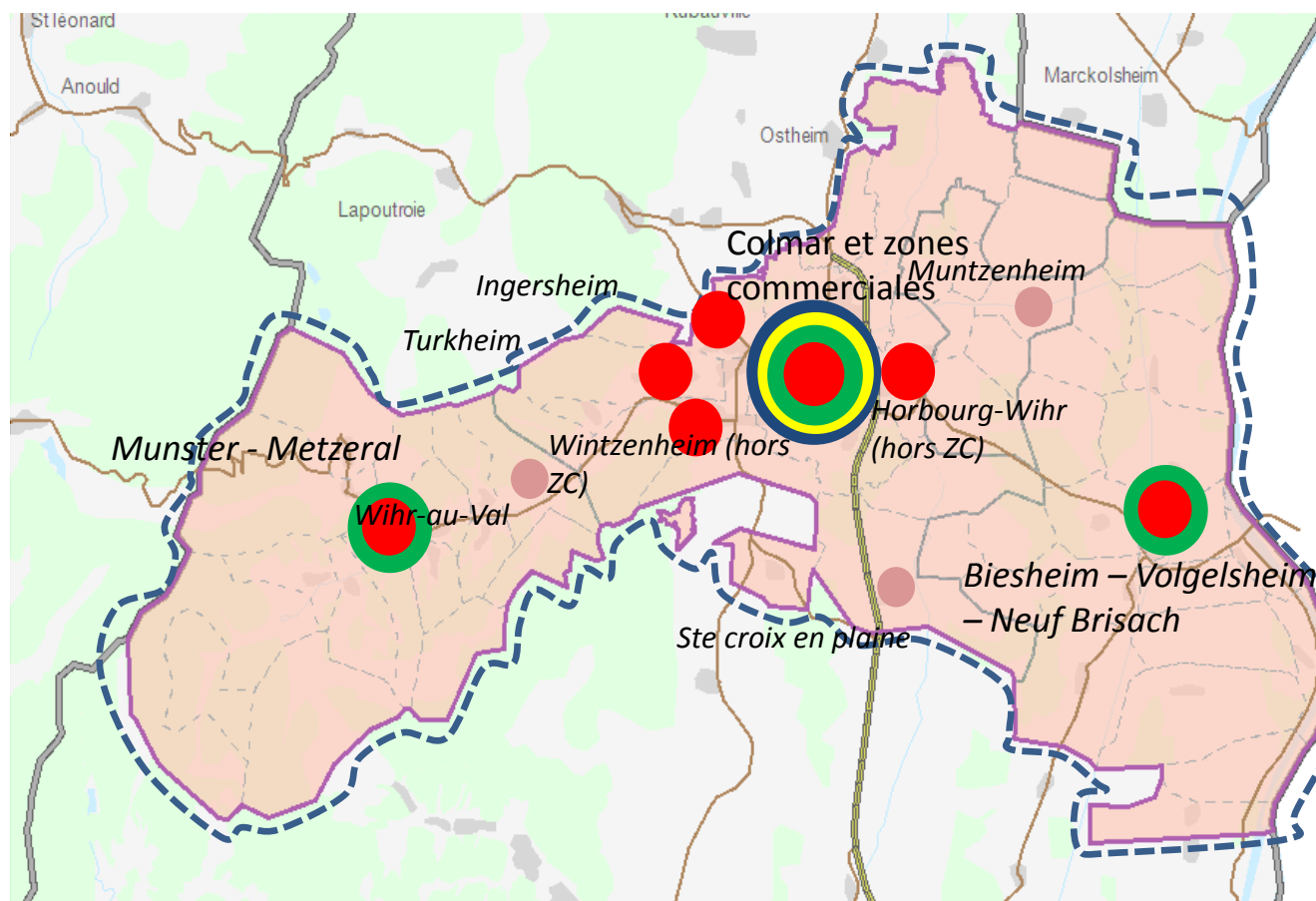
- *la surface de plancher des bâtiments à usage commercial est limitée à 200 m² (Article 2)*
- *les bâtiments à usage commercial sont autorisés à la condition qu'ils ne répondent pas à une fonction de « proximité » telle que définie dans le PLU (article 2)*



Sur les alignements identifiés par des pointillés bleus, le changement de destination des locaux à usage artisanale ou des commerces en rez de chaussée pour vocation de logement est interdit.

Objectif : Desservir au mieux le territoire sur les différentes catégories de besoins, réduire les déplacements liés aux achats

Proposition d'orientations sur les typologies d'activités à privilégier



- Achats hebdomadaires < 2000 m²
- Achats hebdomadaires < 3 000 m² (évolution pour Munster par rapport au DOG?)
- Achats occasionnels lourds < 3 000 m² (évolution pour Munster par rapport au DOG?)
- Achats occasionnels légers
- Achats exceptionnels

Occasionnel léger sur les pôles pluri-communaux?

→ Formulation souple : implantation préférentielle

Approche sur le format des commerces sur Colmar et les zones commerciales P14

Proposition d'orientation :

Définir des localisations exclusives pour les commerces considérés comme « d'importance »

Rappel du DOG en vigueur : Plafond de 700 m² en dehors de la ville centre, des pôles pluri-communaux, des villes couronne et pôles secondaires sauf implantation en centre urbain de la commune ou proximité immédiate (à condition d'y être relié directement par des pistes cyclables et des cheminements piétons)

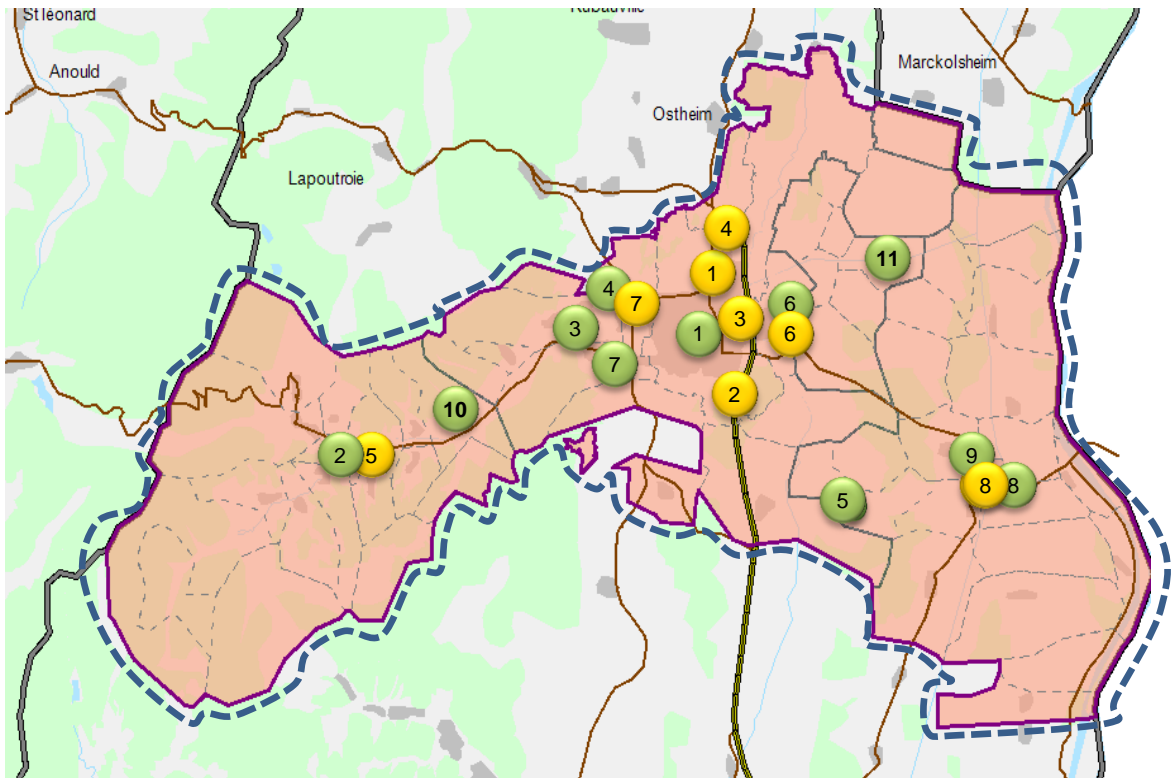
Seuils utilisés couramment dans les volets commerce de SCoT :


- 300 m² (aire d'influence minimale = 2500 hab)
 - 500 m²
 - 1000 m² (aire d'influence minimal = 5000 hab)
- Communes hors pôle : < 2500 hab


→ Maintien du seuil de 700 m²?

→ Rédaction plus ferme pour « éviter les accidents » sur les lieux de flux?

Localisations préférentielles pour les commerces « d'importance »



- Zones périphériques**
- 1 – Colmar, Parc de l'Aérodrome
 - 2– Colmar, Route de Rouffach
 - 3 – Colmar, Leclerc
 - 4 – Housen, ZA
 - 5– Munster ZC
 - 6– Horbourg Wihr ZC
 - 7 – Wintzenheim ZC
 - 8 – Volgelsheim ZA?
- 

- Centralités urbaines**
- 1 – Colmar (CV et quartiers)
 - 2– Munster
 - 3 – Turckheim,
 - 4 – Ingersheim,
 - 5 – Ste Croix en Plaine
 - 6 – Horbourg Wihr
 - 7 – Wintzenheim
 - 8 – Volgelsheim
 - 9 - Neuf Brisach
 - 10–Wihr au val
 - 11– Muntzenheim
- 

Proposition d'orientation :

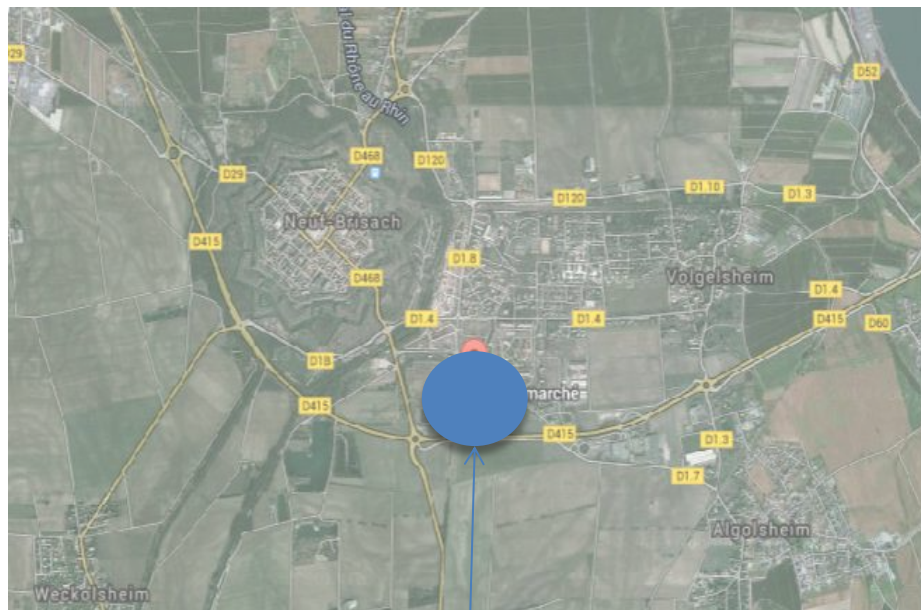
- En dehors des pôles identifiés, pas d'implantation de commerces « d'importance »
- Attention : cela implique que sur les villes couronnées (hors zone commerciale) et les pôles secondaires, les moyennes surfaces alimentaires s'implantent dans ou à proximité immédiate des centralités
- Les commerces existants hors localisations peuvent s'étendre de manière limitée

→ Exemple de Fortschwihr

Questions :

- Centre-bourg de Biesheim?
- Centre-bourg de Metzeral?

ZA Volgelsheim



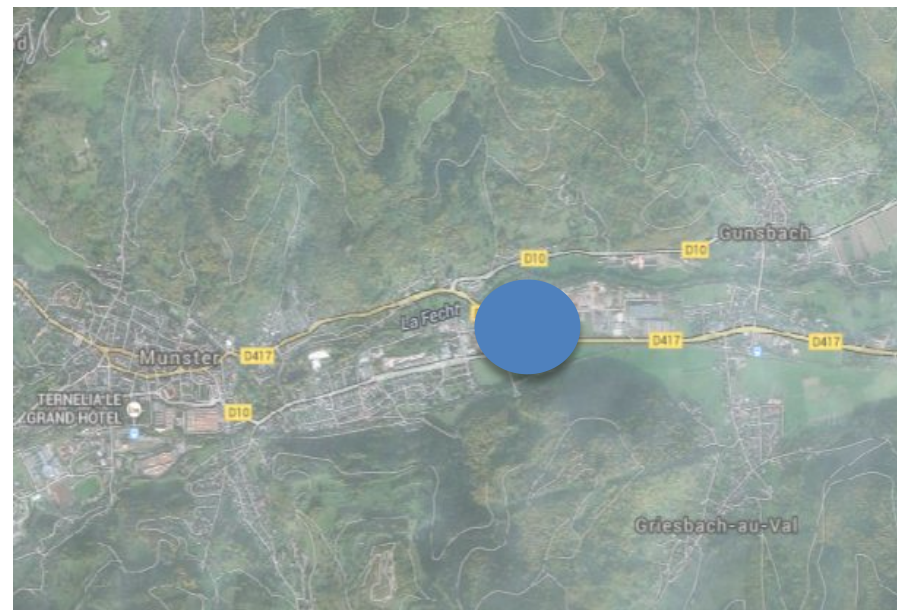
Projet recensé lors du diagnostic :

- Extension de la ZA : 3 ha
- Vocation : occasionnel léger

Orientation :

→ Inscription de l'extension dans le SCoT?

ZA Munster

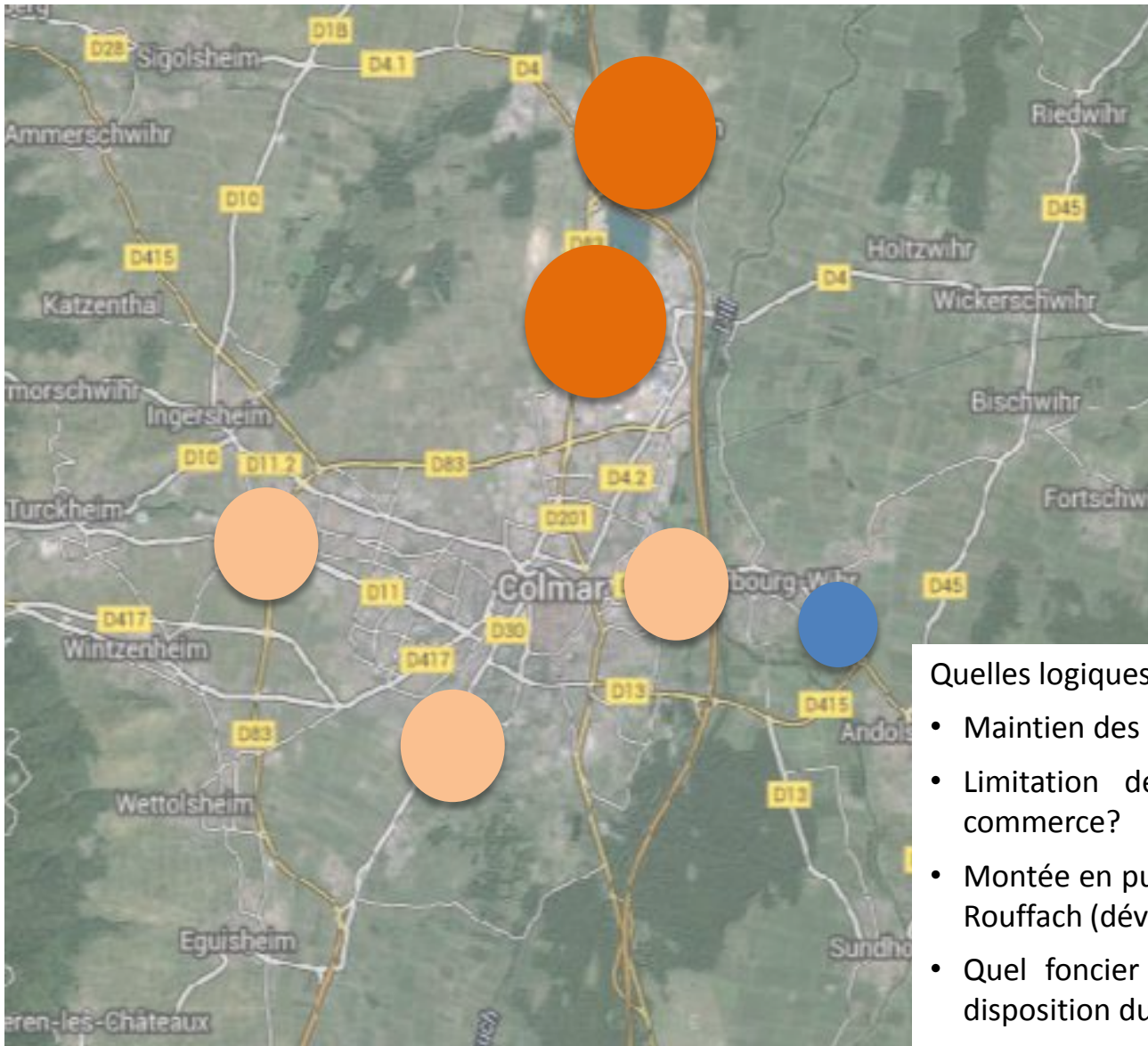


Disponibilité recensée lors du diagnostic :

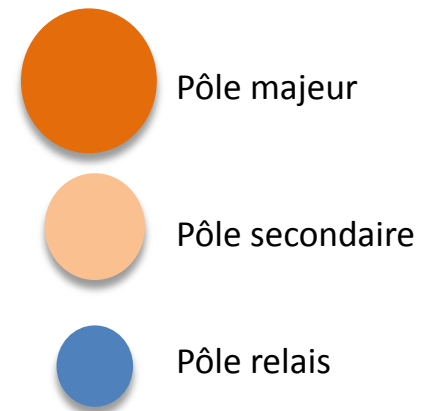
- 3,5 ha de friche

Orientation :

- Maintien des emprises commerciales actuelles?
- Eviter la mutation des secteurs non commerciaux de la zone?
- Orientation spécifique : travailler les connexions douces avec le centre-ville et les zones d'habitat?



Positionnement dans la hiérarchie actuelle



Quelles logiques d'évolution des pôles :

- Maintien des emprises foncières actuelles?
- Limitation de la mutation des ZA vers du commerce?
- Montée en puissance de certains sites? Route de Rouffach (développements récents importants)?
- Quel foncier nu ou en renouvellement mis à disposition du commerce dans le SCoT?
- Quels sites destinés à accueillir des concepts différenciants? Quelle vocation des pôles?

- **Accessibilité**

Proposition d'orientation :

Les nouveaux développements commerciaux dans les zones périphériques veillent à favoriser une accessibilité multimodale et notamment :

- Intègrent la mise en place de cheminements doux internes aux pôles, au sein des équipements commerciaux et entre les équipements au sein d'un même pôle. Ces cheminements sont aménagés de manière sécurisée et différenciée, et veillent à privilégier des continuités d'itinéraire avec les quartiers riverains le cas échéant.
- **Orientation sur les TC?**



ZC Horbourg-Wihr – Cheminements sécurisés et mutualisés entre commerces



ZC Volgelsheim- Accès modes doux depuis le centre-ville



ZC Wintzenheim - Cheminements piétons au sein de la zone



ZC Houssen - Cheminements piétons depuis parkings

- Economie du foncier

Proposition d'orientations :

Les nouveaux développements intègrent une plus forte densité d'aménagement par rapport à l'existant. Ils mettent pour cela en place tout ou partie des dispositions ci-dessous :

- la construction sur plusieurs étages,
- l'intégration de tout ou partie du stationnement en sous-sol, rez-de chaussée, toit-terrasse ou infrastructures,
- la mutualisation des infrastructures d'accès et de stationnement.

→ Objectifs plus poussés sur les pôles d'agglomération en matière de densité?



ZC Horbourg-Wihr / ZC Houssen - Mutualisation des bâtiments et des espaces de stationnement

• Insertion paysagère

Proposition d'orientations

Les nouveaux développements commerciaux dans les zones périphériques privilégient des aménagements permettant l'insertion visuelle du projet, et notamment :

- La végétalisation des espaces extérieurs, et le traitement de ces espaces végétalisés notamment sur les espaces de stationnement. Les espaces libres de toute occupation seront prioritairement traités en espace vert, préférentiellement en pleine terre, et les arbres de haute tige seront privilégiés sur les espaces de stationnement,
- Le traitement paysager des équipements de gestion des eaux pluviales et usées (*bassins d'orage paysagers, fosses d'infiltration, mares écologiques, noues paysagères, etc*),
- Le traitement paysager dédié aux infrastructures et équipements pour les modes doux,
- Le traitement des façades (*palette de couleur, matériaux, position et taille des enseignes*)
- Le traitement des limites (*hauteur, couleur et composition des clôtures ou haies, homogénéité à l'échelle de la zone*),
- Les aménagements choisis permettant de dissimuler et mutualiser les emplacements de stockage avant collecte des déchets,
- L'intégration du stockage des matériaux en extérieur le cas échéant.

→Orientations spécifiques à certains pôles?

→Conditions qualitatives à travailler avec l'interscot

4 Les prochaines étapes de la procédure



Le planning global prévisionnel



***DOO + rapport de
présentation***

1^{er} semestre 2015

Arrêt du SCoT

2^{ème} semestre 2015

Approbation du SCoT

2^{ème} semestre 2016

Merci pour votre participation

