

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Modification n°4



4. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique

4.b. Commerce



Mars 2025

Sommaire

LEXIQUE	5
1. FONCTIONNEMENT DE L'OAP COMMERCE.....	8
2. L'OBJET DE L'OAP COMMERCE	8
3. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT	9
3.1. LES PRINCIPES GENERAUX.....	9
3.2. LES OBJECTIFS CHIFFRES	11
3.3. LES PRINCIPES PARTICULIERS	12
4. LE COMMERCE EN ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES (ZAE)	14
4.1. L'ACTIVITE ECONOMIQUE AU SEIN DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS RHIN-BRISACH.....	14
4.2. L'EXTENSION D'ACTIVITES COMMERCIALES EN ZAE.....	14
4.3. LA CREATION D'ACTIVITES COMMERCIALES DANS DE NOUVELLES ZAE.....	17
5. LA PRISE EN COMPTE DES RESEAUX DE TRANSPORT	18
6. LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT, DU PAYSAGE ET DE L'ARCHITECTURE	18
6.1. POUR TOUTES LES COMMUNES DU TERRITOIRE (HORS NEUF-BRISACH).....	18
6.2. POUR LA COMMUNE DE NEUF-BRISACH.....	21

Lexique

Les définitions issues du SCoT Colmar Rhin Vosges ou du Code de l'Urbanisme sont précédées d'une bordure rouge.

Les définitions spécifiques au PLUi sont précédées d'une bordure bleue.

Achat léger

Achat peu encombrant facilement transportable à pied, à vélo ou en transport en commun.

Achat lourd

Achat encombrant nécessitant un véhicule pour être transporté.

Achat occasionnel

Achat répondant aux besoins ponctuels ou exceptionnels de la population.

Achat quotidien

Achat répondant aux besoins courants de la population.

Centralité urbaine

Les centralités, urbaines ou villageoises, peuvent inclure tout secteur, notamment en centre-ville, centre-bourg ou centre de quartier, caractérisé par un bâti continu, dense, et présentant une diversité des fonctions urbaines : fonction habitat et plusieurs fonctions économiques (commerces, services) et d'équipements collectifs (administratives, culturelles, loisirs...) etc.

Commerce de grande taille

Commerce d'une superficie supérieure à 700 m² et dont la zone de chalandise s'étend sur plusieurs communes plus ou moins proches de la commune d'implantation du commerce.

Commerce de moyenne taille

Commerce d'une superficie inférieure à 700 m² et dont la zone de chalandise correspond au territoire communal et à ses communes voisines.

Commerce de petite taille

Commerce d'une superficie inférieure à 700 m² et dont la zone de chalandise correspond au territoire communal.

Commerce de proximité

Commerce de petite taille proposant des produits ou des services répondant aux besoins courants de la population.

Surface de plancher

Surface de plancher telle que définie à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme.

Surface de vente

Espace couvert ou non couvert dédié à la vente de produits (hors espace de stockage).

Vocation préférentielle

La vocation préférentielle indique la possibilité d'extension des commerces existants le cas échéant et d'accueil de nouvelles implantations dans les centralités et zones commerciales périphériques de la polarité concernée, dans le respect des objectifs quant au format maximal des équipements.

Vocation non préférentielle

La vocation non préférentielle indique la possibilité d'extension des commerces existants le cas échéant, dans le respect des objectifs quant au format maximal des équipements. Les centralités et zones commerciales périphériques de la polarité concernée n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles implantations sur la typologie d'activités concernée.

Zone commerciale

Zone à dominante commerciale dont l'aménagement est conçu pour recevoir plusieurs commerces au sein d'un ou de plusieurs bâtiments.

1. Fonctionnement de l'OAP commerce

Un code couleur est appliqué dans l'ensemble des OAP du territoire et vient préciser la portée juridique des orientations :

Les éléments textuels qui ne sont pas mis en avant par une bordure sont explicatifs, ils n'ont pas de portée juridique.

Prescriptions :

Les éléments textuels qui sont mis en avant par une bordure rouge constituent des prescriptions. Ils s'imposent de manière obligatoire dans un lien de compatibilité aux futurs aménageurs.

Préconisations :

Les éléments textuels qui sont mis en avant par une bordure violette constituent des préconisations. Ils n'ont pas de portée juridique, constituent des propositions à l'attention des porteurs de projet.

Rapport de compatibilité – objectif chiffré :

Un projet est réputé compatible aux orientations chiffrées dès lors qu'il s'inscrit dans une marge de plus ou moins 20% au maximum.

2. L'objet de l'OAP commerce

Le territoire de la Communauté de communes du Pays Rhin-Brisach comporte un tissu d'activités commerciales qu'il convient de préserver, valoriser voire développer, tout en prenant en compte le contexte urbain.

L'objectif de l'OAP commerce est d'encadrer le développement commercial en fonction des polarités du territoire. L'idée est d'équilibrer l'offre en commerces de tous types à l'échelle intercommunale, tout en préservant le rôle central des pôles urbains.

L'activité commerciale est à l'origine d'enjeux économiques, environnementaux, paysagers et architecturaux. L'OAP commerce prend en considération ces enjeux et donne des principes d'aménagement et de programmation.

La présente OAP commerce porte sur l'artisanat et le commerce de détail.

Ne sont pas concernées par l'OAP commerce les destinations de construction et sous-destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les habitations,
- la restauration,
- le commerce de gros,
- les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- l'hébergement hôtelier et touristique,
- les cinémas,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- l'industrie,
- les entrepôts,

- les bureaux,
- les centres de congrès et d'expositions.

3. Les principes d'aménagement

3.1. Les principes généraux

Les principes généraux d'aménagement ont pour but d'encadrer le développement commercial à l'échelle du territoire intercommunal et d'éviter la dispersion commerciale. Pour ce faire les pôles suivants ont été définis :

- 1- **Pôles pluricommunal et secondaire** : Biesheim, Neuf-Brisach, Volgelsheim, et Fessenheim.
- 2- **Villages-relais** : Algolsheim, Blodelsheim, Dessenheim, Hirtzfelden, Kunheim, Munchhouse, Rumersheim-le-Haut, Wolfgantzen.
- 3- **Autres villages** : Appenwihr, Artzenheim, Balgau, Baltzenheim, Durrenentzen, Geiswasser, Heiteren, Hettenschlag, Logelheim, Namsheim, Obersaasheim, Roggenhouse, Rustenhart, Urschenheim, Vogelgrun, Weckolsheim, Widensolen.

Les objectifs de l'OAP commerce portant sur le territoire de la Communauté de communes du Pays Rhin-Brisach sont les suivants :

- 1- Orienter l'implantation des équipements commerciaux dans le territoire en fonction de la hiérarchie de son armature urbaine :
 - Renforcer le rôle commercial des pôles pluricommunal et secondaire (Biesheim, Neuf-Brisach, Volgelsheim et Fessenheim),
 - Pérenniser, voire renforcer, le rôle commercial des villages-relais,
 - Faciliter le maintien, voire l'extension des commerces existants dans les villages et y permettre l'accueil de commerces de proximité.
- 2- Localiser de manière préférentielle l'offre en équipements commerciaux de proximité dans les centres-villes des pôles, des villages-relais et des autres villages d'ores et déjà équipés en commerces et services afin de garantir l'animation et l'attractivité de leur centre-ville,
- 3- Favoriser l'implantation des grands et moyens équipements commerciaux en continuité urbaine et à proximité des équipements routiers et numériques les plus performants,
- 4- Conformément aux orientations du SCoT Colmar Rhin Vosges, autoriser en dehors des pôles pluricommunal et secondaire, et ce de manière préférentielle dans les villages-relais, les surfaces commerciales ne dépassant pas 700 m² de surface de vente,
- 5- Réguler la création ou l'extension des grands équipements commerciaux en tenant compte du tissu industriel, artisanal et

commercial existant et/ou du poids démographique des communes à l'intérieur du périmètre intercommunal,

- 6- Veillez à l'intégration architecturale, paysagère et environnementale des équipements commerciaux (se référer aux orientations paysagères définies dans le PADD),
- 7- Interdire les nouveaux équipements commerciaux dont l'aménagement n'apparaît pas structuré, organisé spatialement et en cohérence avec l'existant.

3.2. Les objectifs chiffrés

Conformément aux orientations du SCoT, les objectifs par niveau d'armature urbaine sont déclinés dans le tableau indiquant les plafonds maximum des surfaces commerciales en fonction de la fréquence d'achat des commerces (ci-dessous).

Armature urbaine	Communes concernées	Vocation préférentielle Plafonds des surfaces de vente / Surface de plancher*		
		Achats hebdomadaires	Achats occasionnels lourds	Achats occasionnels légers
Pôle pluri-communal	Biesheim Neuf-Brisach Volgelsheim	3 000 m ² / 4 500 m ²	3 000 m ² / 4 500 m ²	3 000 m ² / 4 500 m ²
Pôle secondaire	Fessenheim	2 500 m ² / 3 500 m ²	2 500 m ² / 3 500 m ²	2 500 m ² / 3 500 m ²
Villages-relais	Algolsheim Blodelsheim Dessenheim Hirtzfelden Kunheim Munchhouse Rumersheim-le-Haut Wolfgangzen	700 m ² / 1 000 m ²		
Autres villages	Appenwihr Artzenheim Balgau Baltzenheim Durrenentzen Geiswasser Heiteren Hettenschlag Logelheim Nambshiem Obersaasheim Roggenhouse Rustenhart Urschenheim Vogelgrun Weckolsheim Widensolen	700 m ² / 1 000 m ²		

*Plafonds donnés par établissement commercial en création uniquement

Il en résulte les potentiels de programmation par polarité à l'horizon 2036 suivants :

- **Pôle pluricommunal et secondaire** : environ 34 500 m² de surfaces de vente supplémentaires maximum au total.
- **Villages-relais** : environ 5 600 m² de surfaces de vente supplémentaires maximum.
- **Autres villages** : environ 11 900 m² de surfaces de vente supplémentaires minimum au total.

3.3. Les principes particuliers

Les principes particuliers d'aménagement définissent les orientations spécifiques relatives aux zones commerciales en fonction du niveau de polarité de leur commune d'appartenance.

3.3.1. Les principes d'aménagement dans les pôles pluricommunal et secondaire

Les pôles pluricommunal et secondaire correspondent aux communes de Biesheim, Neuf-Brisach, Volgelsheim et Fessenheim. Ces communes, du fait de leur accessibilité, de leur poids démographique au sein du territoire et/ou de leur rôle territorial structurant, sont le lieu d'implantation privilégié des commerces de moyenne et grande taille.

Les centres-villes des pôles pluricommunal et secondaires disposent d'une diversité de petits commerces relevant de l'alimentaire (superettes, primeurs, boulangeries, boucheries, traiteurs, chocolatier, caviste...), de l'habillement (magasins de vêtements et chaussures...), de la santé (pharmacies...), des services (coiffeurs, opticiens, banques...), des loisirs (restaurants, hôtels, gîtes...).

Des zones commerciales situées en périphérie complètent l'offre commerciale en proposant des supermarchés, un magasin de bricolage, des garages automobiles, etc.

Prescriptions

- ✓ Maintenir la vocation des pôles pluricommunal et secondaire à offrir une importante diversité de commerces répondant aux besoins quotidiens et occasionnels lourds et légers dans leurs centres-villes respectifs,
- ✓ Maintenir également la vocation de ces pôles à accueillir de nouvelles enseignes commerciales, y compris de grande taille dans leurs zones d'activités économiques existantes ou à créer en cas de besoin,
- ✓ Veiller à la bonne insertion environnementale, paysagère et architecturale des équipements commerciaux,
- ✓ Sauvegarder les commerces en rez-de-chaussée dans le centre ancien de Neuf-Brisach.

Préconisations

- ✓ Renforcer l'attractivité des centres-villes en développant l'offre en commerces de proximité,
- ✓ Développer l'offre en commerces de moyenne et de grande taille en périphérie des zones urbanisées afin de répondre aux besoins quotidiens et occasionnels de la population actuelle et future,
- ✓ Mesurer l'impact sur le flux routier de toute extension ou création de zone commerciale.

3.3.2. Les principes d'aménagement dans les villages-relais

Les villages-relais correspondent aux communes de Algolsheim, Blodelsheim, Dessenheim, Hirtzfelden, Kunheim, Munchhouse, Rumersheim-le-Haut et Wolfgantzen.

Les centres des villages-relais disposent de plusieurs types de petits commerces relevant de l'alimentaire (superettes, épiceries, boulangeries, boucheries...), des services (coiffeurs, banques...), des loisirs (restaurants, gîtes...), etc.

Deux zones d'activités économiques accueillant des commerces sont situées à Rumersheim-le-Haut et Wolfgantzen et complètent l'offre commerciale des centres de ces deux communes en proposant notamment des garages automobiles, une carrosserie, une platerie, une autoécole.

Prescription

- ✓ Maintenir la vocation des villages-relais à offrir une diversité de commerces de petite et moyenne taille répondant aux besoins quotidiens et occasionnels plutôt légers. Cette offre préférentiellement de centre est à conforter, soit par extension-développement du tissu existant, soit par l'accueil de nouveaux commerces.
- ✓ Veiller à la bonne insertion environnementale, paysagère et architecturale des équipements commerciaux.

Préconisations

- ✓ Améliorer l'offre en commerces de proximité des centres pour répondre aux besoins quotidiens et occasionnels de la population actuelle et future,
- ✓ Compléter l'offre présente au niveau des pôles pluricommunal et secondaire, en développant les commerces de moyenne taille en périphérie des zones urbanisées,
- ✓ Développer les commerces de moyenne taille en périphérie des zones urbanisées afin de compléter l'offre présente au niveau des pôles pluricommunal et secondaires,
- ✓ Penser le développement de ces commerces de moyenne taille en périphérie afin de ne pas fragiliser l'activité commerciale du centre-ville,
- ✓ Mesurer l'impact sur le flux routier de toute extension ou création de zone commerciale.

3.3.3. Les principes d'aménagement dans les autres villages

Les autres villages correspondent aux communes de Appenwihr, Artzenheim, Balgau, Baltzenheim, Durrenentzen, Geiswasser, Heiteren, Hettenschlag, Logelheim, Nambenheim, Obersaasheim, Roggenhouse, Rustenhart, Urschenheim, Vogelgrun, Weckolsheim et Widensolen.

Les centres de ces villages disposent parfois de quelques petits commerces relevant de l'alimentaire (épiceries, boulangeries, boucheries...).

Prescription

- ✓ Les villages ont pour vocation de pouvoir offrir des commerces répondant à plusieurs besoins quotidiens : le maintien, voire l'extension des commerces existants, est souhaité,
- ✓ Veiller à la bonne insertion environnementale, paysagère et architecturale des équipements commerciaux.

Préconisations

- ✓ Pérenniser et améliorer l'offre en commerces de proximité des centres pour répondre aux besoins quotidiens de la population dans les villages déjà équipées en commerces,
- ✓ Développer des commerces de taille adaptée en fonction des besoins donnés par le contexte commercial.

4. Le commerce en zones d'activités économiques (ZAE)

4.1. L'activité économique au sein de la Communauté de communes Pays Rhin-Brisach

Le territoire du PLUi du Pays Rhin-Brisach ne dispose pas de zones d'activités commerciales proprement dites mais de quelques zones d'activités économiques dans lesquelles une présence, voire une concentration de commerces plus ou moins importants et/ou diversifiés s'observent.

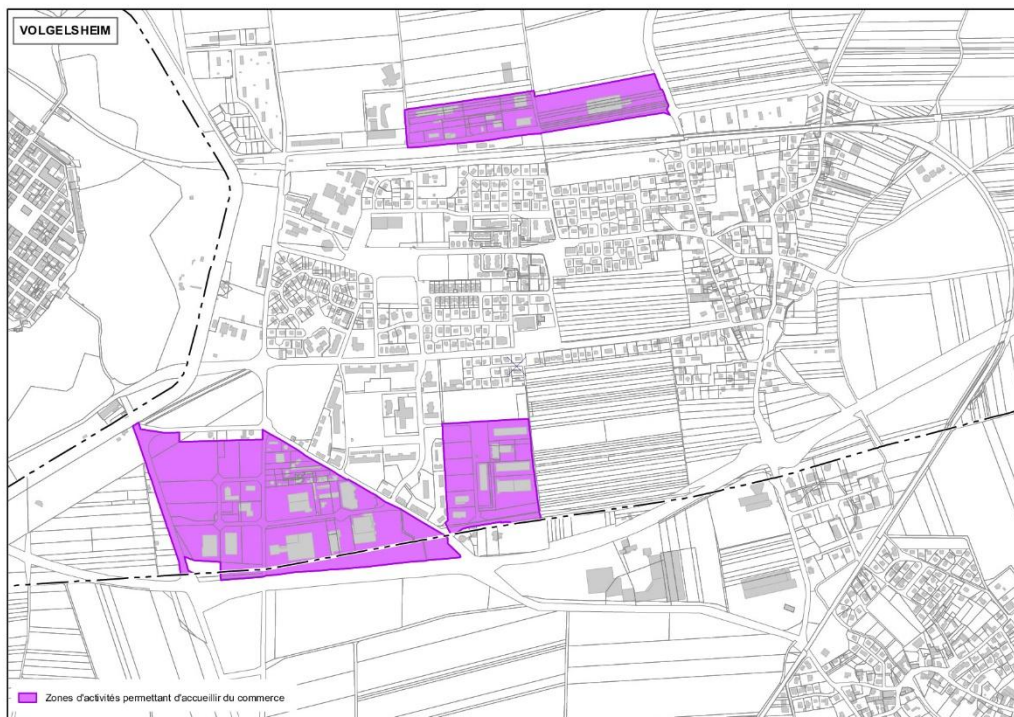
Ces ZAE recelant des établissements commerciaux doivent permettre le maintien, le développement et le renouvellement de ces équipements commerciaux ; et ce d'autant plus que ces zones d'activités viennent en appui/complémentarité des polarités urbaines qui structurent le territoire du PLUi.

4.2. L'extension d'activités commerciales en ZAE

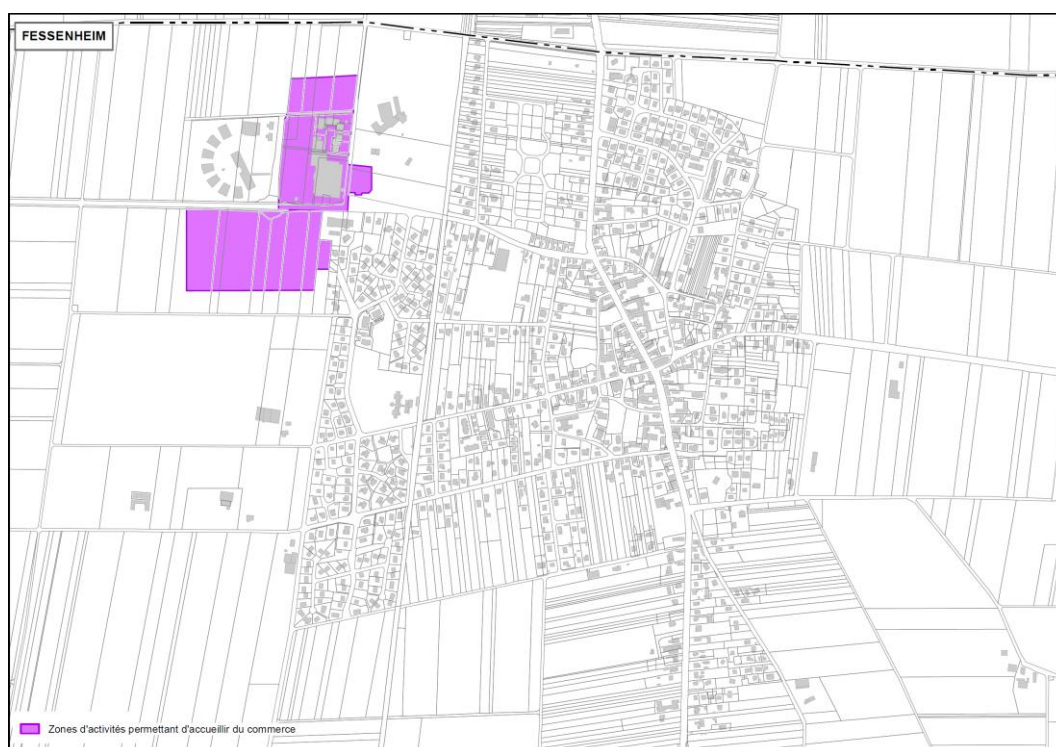
L'extension des activités commerciales dans les zones d'activités économiques existantes doit être encouragée, maîtrisée et encadrée d'un point de vue réglementaire.

Les ZAE en question sont situées à :

- Volgelsheim dans le pôle pluricommunal,



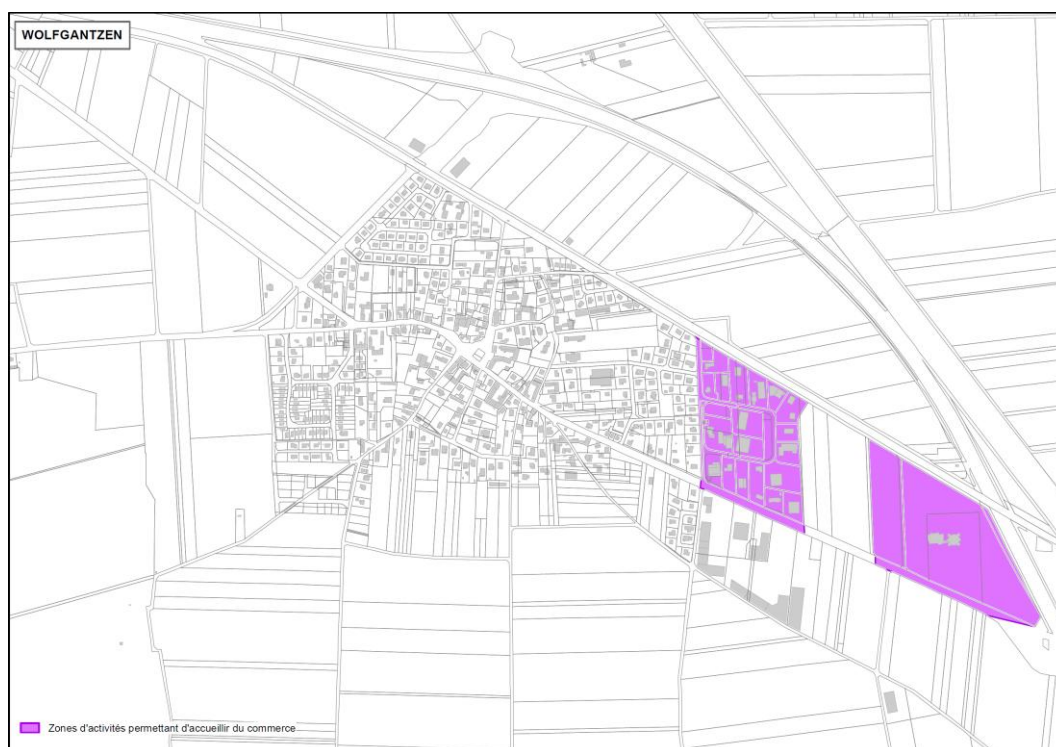
- Fessenheim dans le pôle secondaire,



- Rumersheim-le-Haut (village-relai),



- Wolfgantzen (village-relai).



Ces ZAE n'ont pas vocation à accueillir des équipements de santé (type pharmacie, pôle médical, etc.), dont la place préférentielle se situe dans les centres urbains/villageois, voire dans les quartiers urbains/villageois.

Prescription

- ✓ Les établissements commerciaux présents dans ces ZAE pourront être maintenus et développés. De même, en cas de cessation d'activités non commerciales ou de mutation, des activités commerciales nouvelles pourront être créées en substitution de ces activités dans ces ZAE,
- ✓ Autoriser l'extension des commerces de plus de 700 m² situés en dehors des pôles pluricommunal et secondaire à condition qu'elle soit limitée c'est-à-dire que le cumul des extensions ne puisse excéder 20% de la surface de vente existante à la date du 19/12/2017 (date d'approbation de la modification du SCoT).

Préconisations

- ✓ Favoriser la densification des activités commerciales dans les zones économiques existantes accueillant déjà du commerce.

4.3. La création d'activités commerciales dans de nouvelles ZAE

Les ZAE disposant de commerces dans le territoire (voir point 5.2.) sont quasi pleines. Le PLUi envisage donc la création de zones d'activités économiques nouvelles pouvant accueillir des activités commerciales.

Elles devront s'implanter dans les communes des pôles pluricommunal et secondaire de façon privilégiée. En cas de besoin effectif, un village-relai pourra également en disposer.

Ces ZAE demeurent des zones d'activités à destination mixte. Elles n'ont pas pour vocation à usage exclusivement commerciale et devront de fait présenter une diversité d'activités mêlant notamment services, artisanat et commerce.

De plus, ces ZAE n'ont pas vocation à accueillir des équipements de santé (type pharmacie, pôle médical, etc.), dont la place préférentielle se situe dans les centres urbains/villageois, voire dans les quartiers urbains/villageois.

Sont considérées comme nouvelles implantations commerciales dans ces ZAE nouvelles :

- 1- la création de nouveaux commerces,
- 2- le changement de destination vers du commerce,
- 3- les déplacements de commerces.

Le PLUi permet d'emblée la création d'une nouvelle zone d'activités économiques intercommunale sur le ban de Fessenheim (secteur 1AUxg). Cette dernière pourra accueillir des établissements commerciaux.

Le PLUi inscrit également des sites de réserve foncière pour accueillir des activités économiques (secteur 2AUx) qui pourront être ouverts à l'urbanisation par des procédures *ad hoc*. Certains d'entre eux pourront également comprendre des activités commerciales.

Prescription

- ✓ Autoriser la création de surfaces commerciales de moins de 700 m² de surface en dehors des pôles pluricommunal et secondaires.

Préconisations

- ✓ Favoriser la densification des activités commerciales dans les zones économiques existantes accueillant déjà du commerce.

5. La prise en compte des réseaux de transport

L'accessibilité des équipements commerciaux notamment de ceux situés en périphérie est un enjeu important.

Préconisations

- ✓ Penser l'aménagement de liaisons douces (piétons + cycles) permettant la connexion entre les zones résidentielles et d'emploi et les zones économiques existantes ou à développer,

6. La prise en compte de l'environnement, du paysage et de l'architecture

6.1. Pour toutes les communes du territoire (hors Neuf-Brisach)

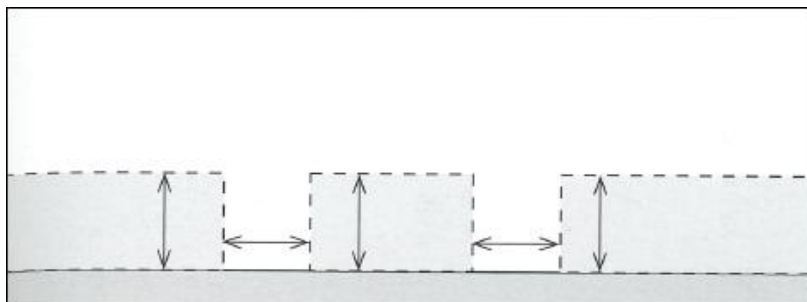
Dans l'ensemble du territoire, il est nécessaire de favoriser une bonne insertion des équipements commerciaux en fonction de l'environnement, du paysage et de l'architecture alentours.

Prescriptions

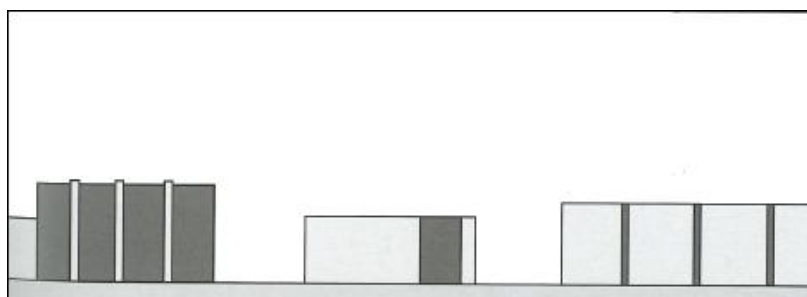
- ✓ Prévoir 15% minimum de la surface du terrain des commerces situés à l'intérieur d'une zone commerciale en espaces libres non imperméabilisés (les parkings, circulations et pavages perméables peuvent également être compatibilisés dans les 15%),
- ✓ Penser le traitement paysager des aires de stationnement réservées aux véhicules légers,
- ✓ Envisager l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau pluvial séparé existant.

Préconisations

- ✓ Veiller à ce que la taille des constructions commerciales soit en cohérence avec le gabarit des constructions alentours :



- ✓ Veiller à l'harmonie architecturale des équipements commerciaux au sein de leur site d'implantation. La cohérence architecturale à rechercher n'interdit pas l'expression individualisée :



- ✓ Veiller à choisir des couleurs de matériaux s'intégrant dans le paysage environnant. En règle générale, il convient de choisir une couleur dominante et de la décliner progressivement sur les différents volumes en portant les accents les plus forts sur les petites surfaces :



- ✓ Choisir des enseignes d'une taille raisonnable, intégrées dans la façade ou posées sur un socle devant l'entrée. Les grandes enseignes envahissantes, particulièrement celles qui sont placées sur la corniche de la construction sont à proscrire :

ABCdfC



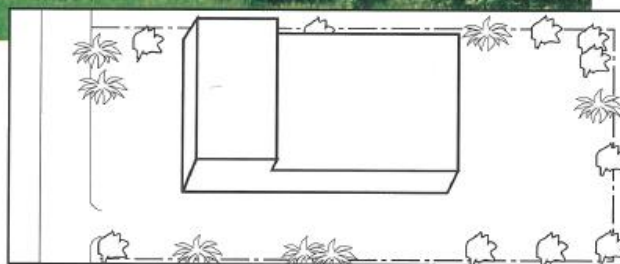
ABCdfC



ABCdfC

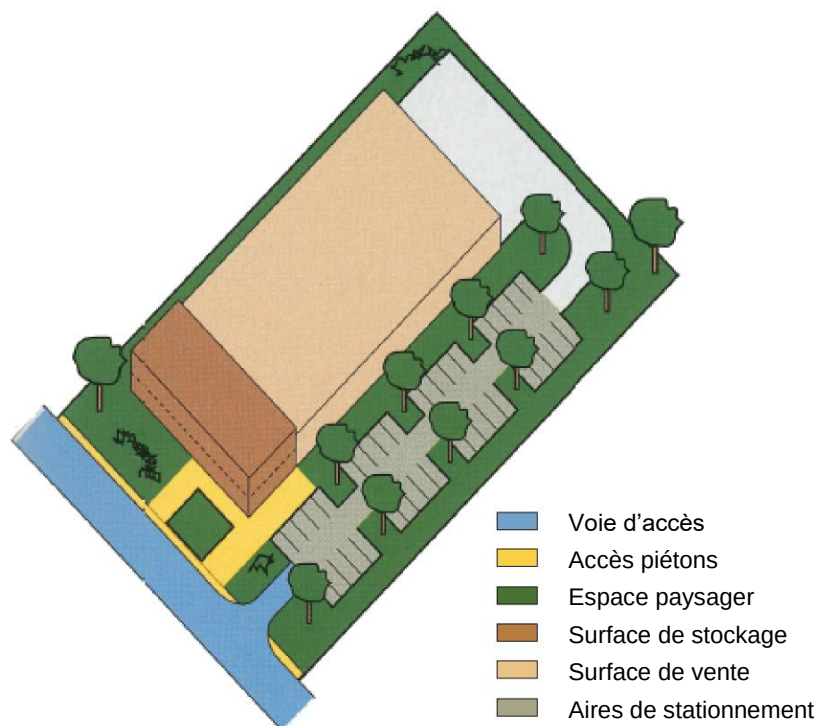


- ✓ Envisager la plantation des abords des commerces situés à l'intérieur d'une zone commerciale (notamment des espaces et équipements dédiés au stationnement, aux modes doux, à la gestion des eaux pluviales) afin de limiter leur impact visuel dans le paysage. Privilégier la plantation de variétés autochtones non invasives :



- ✓ Prévoir des surfaces de stationnement végétalisées ou perméables afin de limiter les effets négatifs liés à l'artificialisation des sols,

- ✓ Envisager une organisation spatiale cohérente des zones commerciales :



- ✓ Envisager la mutualisation des aires de stationnement afin de maîtriser la consommation d'espace,
- ✓ Réfléchir à des points de collecte d'ordures communs à l'intérieur des zones commerciales pour améliorer le ramassage des déchets,
- ✓ Penser à la problématique énergétique (limitation de la consommation d'énergie, production d'énergie sur les parcelles...).

6.2. Pour la commune de Neuf-Brisach

Du fait du caractère historique et patrimonial de Neuf-Brisach des dispositions particulières doivent s'appliquer en complément aux équipements commerciaux.

Prescriptions

- ✓ Conserver l'alignement architectural en alignant les devantures commerciales à la façade de l'immeuble dont elle fait partie.
- ✓ En rez-de-chaussée, le changement de destination des commerces de détail, existants à la date d'approbation du PLUi, en logements et hébergement hôtelier et touristique, est interdit.
- ✓ Veiller à ce que les devantures commerciales intégrées à un immeuble respectent la hauteur du rez-de-chaussée.
- ✓ Veiller à un traitement des façades harmonieux et en cohérence avec l'environnement urbain. Les couleurs des façades doivent être neutres. Les matériaux traditionnels de la ville (bois peint, vitres claires, éléments

métalliques) doivent être mis en valeur et les éléments en pierre de taille doivent être conservés et rester apparents.

- ✓ Choisir des enseignes parallèles ou drapeaux. Les enseignes doivent s'inscrire dans la hauteur du rez-de-chaussée. La couleur des enseignes doit être neutre. Les écritures des enseignes parallèles peuvent être réalisées sous forme de lettres peintes ou de lettres découpées, soit directement sur l'enduit, soit sur un bandeau horizontal appartenant à la façade. La hauteur moyenne des lettres ne peut dépasser 30 cm avec un maximum de 45 cm et la saillie des lettres découpées ne doit pas dépasser 30 cm. Les enseignes drapeaux doivent avoir une surface maximale de 0,70 m² et ne pas dépasser 70 cm de saillie par rapport au nu de la façade. Les enseignes doivent comporter uniquement le nom du propriétaire et/ou la raison sociale de l'établissement. L'éclairage des enseignes et des façades doit être indirect et intégré à la devanture commerciale.

Les enseignes drapeaux



Les enseignes parallèles



Préconisation

- ✓ Encourager la restauration et la réfection des éléments architecturaux modifiés ou disparus.

