

SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU COMITE SYNDICAL DU

11 MARS 2016

Membres en exercice : 48 titulaires
48 suppléants

Membres présents : 22 titulaires
5 suppléants

Délibération n°272 du Comité syndical

3. Approbation de la modification n°3 du SCOTERS sur le volet commercial

Le contexte

Le SCoT de la région de Strasbourg a été approuvé par délibération du comité syndical le 1^{er} juin 2006.

Conformément à la loi Engagement National pour l'Environnement (loi ENE) du 12 juillet 2010, le SCOTERS a fait l'objet d'une analyse des résultats de son application qui a conduit le Comité Syndical, par délibération du 29 juin 2012 à décider au maintien des objectifs au vu de cette analyse.

Le projet de modification n°3 porte sur l'évolution du volet commercial du SCOTERS. Il fait suite d'une part à l'analyse des résultats de l'application du volet commercial du SCOTERS et vise d'autre part à prendre en compte les dernières évolutions législatives sur le volet commercial des SCoT dont la loi Engagement National pour l'Environnement (2010-2011), la Loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) de 2014 et la loi PINEL de 2014.

Par ailleurs, l'évolution du volet commercial du SCOTERS répond aux besoins liés à l'augmentation de la population et de prendre en compte les évolutions des comportements d'achats (internet, « drives », circuits court,...).

Les commerces présents sur le territoire du SCOTERS ont un poids important à l'échelle départementale et au delà. Le territoire s'inscrit dans un environnement commercial relativement fort, avec Haguenau au Nord, Sélestat au Sud et Dorlisheim à l'Ouest. Par ailleurs, le territoire est frontalier avec l'Allemagne, avec une attractivité sur des commerces ciblés (hygiène et bricolage notamment).

L'objet de la modification

L'objet de la présente modification est d'une part d'actualiser le diagnostic commercial du rapport de présentation et d'autre part de compléter les orientations du Document d'orientations Générales (DOG) relatives au commerce.

Le choix de la procédure

Cette modification n'apporte pas de changement aux orientations définies par le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), ni n'entre à un autre titre dans le champ d'application de la révision tel qu'il est prévu par l'article L. 122-14 du code de l'urbanisme.

C'est pourquoi, il est recouru à la procédure de modification (art. L. 122-14-1 du code de l'urbanisme). La note de présentation de la modification est annexée à la présente délibération.

Les objectifs de la modification

Cette modification a pour objectif d'organiser au mieux le développement de l'offre commerciale afin de :

- répondre au plus près des besoins des habitants et prendre en compte les attentes des acteurs économiques ;
- maintenir et respecter les équilibres sur le territoire entre les commerces de centre ville, centre bourg et les commerces de périphérie ;
- encadrer le développement des galeries marchandes ;
- ne pas porter atteinte aux commerces de proximité ;
- conforter le centre ville de Strasbourg ;
- répondre à une demande de proximité et favoriser la limitation des déplacements en véhicules individuels ;
- s'inscrire dans une logique de développement durable par la préservation du foncier, la qualité patrimoniale et architecturale, la qualité urbaine et paysagère ;
- avoir une réponse adaptée aux nouveaux besoins de consommation et d'équipements et comportements d'achats.

Les grandes orientations de la modification

Afin de répondre aux besoins générés par la croissance démographique, il est estimé un objectif de développement 60 à 80 000 m² de surfaces de vente à l'échelle du territoire du SCOTERS qui se traduit à travers les orientations suivantes :

- Le centre ville de Strasbourg peut accueillir :
 - Tous types d'activités commerciales
 - Une mixité des fonctions urbaines : commerces, logements, bureaux, équipements, ...
- Les commerces de centres bourgs, centres de villages concernent :
 - Les commerces de proximité
 - La mixité des fonctions urbaines : commerces, logements, bureaux, équipements, ...
- Le pôle régional (Zone commerciale Nord) peut se développer par :
 - Opération d'ensemble de modernisation
 - Opération possible d'habitat en continuité avec le tissu existant
- Les pôles structurants d'agglomération (Baggersee Illkirch, Hautepierre Strasbourg, La Vigie) peuvent se développer par :
 - Densification sans extension du périmètre

- Extension très limitée des galeries marchandes (unités commerciales de moins de 300 m²) d'environ 10% de la surface de vente de chaque ensemble commercial
 - Commerces de + de 300 m² de surface de vente à condition de participer à l'amélioration de l'aménagement et du fonctionnement de la zone, et qu'ils ne portent pas atteinte au commerce de proximité
 - Commerces de moins de 300 m² de surface de vente s'ils se situent en rez-de-chaussée des bâtiments dans le cadre d'un projet mixte comprenant de l'habitat
- Les pôles intermédiaires (Hochfelden, Bernolsheim, Weyersheim, Brumath, Truchtersheim, Hoenheim, Schiltigheim, Marlenheim, Wolfisheim, Eschau, Erstein, Benfeld, Boofzheim) peuvent accueillir :
 - Des commerces limités à 5 000 m² de surface de vente ;
 - Une extension ou création de galeries marchandes dans la limite de 10% de la surface de vente de la grande surface alimentaire à laquelle elle est accolée ;
 - Une création de tout nouvel ensemble commercial pour des commerces de + 300 m² de surface de vente.

La démarche d'élaboration

Un groupe de travail "Economie et urbanisme commercial" qui réunit des élus et des techniciens des intercommunalités du SCOTERS, ainsi que des représentants des personnes publiques associées, a été créé en 2011 pour piloter la réflexion. Sa mission a consisté d'une part, à mener une réflexion exploratoire, commune et partenariale sur l'aménagement commercial, à partir d'un diagnostic partagé et d'autre part, à identifier une stratégie d'aménagement commercial.

Le Comité syndical du 07 avril 2011 a validé la feuille de route du Groupe de travail.

Le Groupe de travail a œuvré à la construction d'une vision stratégique et partagée du développement commercial, en prenant en compte les ambitions et les orientations des collectivités mais également les attentes des acteurs économiques dans une démarche d'appropriation des nouvelles dispositions des lois ENE, ALUR et PINEL.

La construction du volet aménagement commercial s'est faite en trois phases :

- l'élaboration d'un diagnostic partagé (état des lieux et enjeux) entre tous les acteurs (d'octobre 2011 à avril 2012) ;
- l'élaboration de la stratégie d'aménagement commercial concertée (de mai à août 2012) ;
- la traduction de la stratégie en orientations pour le SCOTERS et la définition des déclinaisons réglementaires (de septembre à novembre 2012).

Chacune de ces étapes a été ponctuée de temps de présentation en bureau et comité syndical ainsi que des temps de concertation avec l'ensemble des acteurs concernés :

- les acteurs du territoire : communes et intercommunalités ;
- les partenaires du Syndicat mixte : chambres consulaires, Etat, Région, Département,... ;
- les acteurs économiques : commerçants, enseignes, promoteurs et investisseurs immobiliers, ...

La concertation avec les acteurs et les territoires

- **sur le diagnostic de la structure commerciale du territoire du SCOTERS**
 - 15 mars 2012 - Présentation à la Commission Aménagement du territoire et Commerces de la CCI de Strasbourg et du Bas-Rhin ;
 - 22 mars 2012 - Présentation aux acteurs du monde économique / Enseignes et Acteurs de l'immobilier commercial ;
 - mars – avril 2012 : présentation aux territoires du SCOTERS : Rencontres territoriales (secteurs sud, nord et ouest).
- **sur la stratégie d'aménagement commercial du SCOTERS**
 - 05 septembre 2012 - Présentation aux acteurs du monde économique / Enseignes - Des réunions par secteurs de l'alimentaire, des loisirs / culture, de l'équipement de la maison / bricolage, de l'équipement de la personne ;
 - 10 octobre 2012 - Présentation aux acteurs du monde économique / acteurs de l'immobilier commercial ;
 - 20 novembre 2012 - Présentation à la Commission Aménagement du territoire et Commerces de la CCI de Strasbourg et du Bas-Rhin CCI.
- **sur la traduction de la stratégie en orientations pour le SCOTERS et la définition des déclinaisons réglementaires**
 - décembre 2012 à février 2013 : présentation aux territoires du SCOTERS : Rencontres territoriales (secteurs sud, nord et ouest)
 - 11 janvier 2013 : présentation à l'Eurométropole - Bureau des Maires
 - 13 février 2013 : réunion avec les maires de la communauté de communes de Benfeld et environs et les membres de la commission du développement économique
 - 13 juin 2013 : réunion avec M. le Maire de Benfeld et M. Jean-Marc WILLER, Pilote du Groupe de travail « Economie/Urbanisme commercial »
 - 6 mars 2013 : réunion avec le Département concernant la zone d'activités (ZA) de Wiwersheim, et l'ADIRA
 - 8 avril 2013 : réunion du groupe d'élus « urbanisme commercial » de l'InterSCoT 67 et du SCoT de Colmar
 - 2 mai 2013 : réunion avec le Département et la Communauté de Communes concernant la ZA de Wiwersheim, des services du Conseil départemental – porteur du projet de desserte en transport en commun « Y du Kochersberg » et l'ADIRA
 - 29 mai 2013 : réunion du groupe d'élus « urbanisme commercial » de l'InterSCoT 67 et du SCoT de Colmar
 - 3 juin 2013 : Réunion avec M. le Maire de Wiwersheim et M. Jean-Marc WILLER, Pilote du Groupe de travail « Economie/Urbanisme commercial »
 - Courrier en date du 17 janvier 2013 aux Maires et Présidents d'intercommunalité pour recueillir leur avis, remarques, suggestions sur le projet
 - Mail en date du 6 mars 2013 aux Maires, Présidents et DGS des intercommunalités pour recueillir leur avis, remarques, suggestions sur le projet

- 23 avril 2013 - Réunion d'échanges avec les partenaires transfrontaliers (Allemands)

Par ailleurs, de nombreuses rencontres techniques avec les services de l'Eurométropole, de la CCI et de la CCM, de la DDT, du CD67, de l'ADIRA et de la Région ont eu lieu tout au long du processus d'élaboration des travaux sur le volet commercial du SCOTERS.

Suite aux nouvelles dispositions des lois ALUR et PINEL et suite au renouvellement des assemblées lié aux élections municipales de mars 2014, le projet de modification a été soumis au bureau du SCOTERS en date du 16 février 2015 et du 30 mars 2015.

Afin d'intégrer les travaux en cours sur le PLU métropolitain, le projet de modification a fait l'objet d'échanges avec les élus et les services de l'Eurométropole, le 18 mars 2015.

Le projet tel qu'élaboré avant 2014 (soit avant les lois ALUR et PINEL) n'ayant pas subi de changements conséquents, il a été présenté au comité syndical du 17 avril 2015.

L'association de l'ensemble des acteurs à la démarche a permis de prendre en compte les stratégies de chacun et de construire un document partagé par tous.

La validation du travail en vue de sa mise à l'enquête publique

- 08 octobre 2013 - Réunion du Bureau du Syndicat mixte pour le SCOTERS ;
- 22 octobre 2013 - Principe d'une diffusion et d'une délibération des intercommunalités sur le projet ;
- 25 octobre 2013 - Diffusion du projet, soumis à la délibération des intercommunalités du SCOTERS ;
- 16 février 2015 : Réunion du bureau du Syndicat mixte pour le SCOTERS ;
- 30 mars 2015 - Réunion du bureau du Syndicat mixte pour le SCOTERS ;
- 17 avril 2015 : Réunion du comité syndical du Syndicat mixte pour le SCOTERS.

Le bilan de l'enquête publique

Le projet de modification n°3 du SCOTERS a été notifié aux personnes publiques associées, aux communes et aux intercommunalités en octobre 2015.

L'enquête publique s'est déroulée du 26 octobre 2015 au 25 novembre 2015.

Les avis suivants ont été recueillis :

- les personnes publiques associées :
 - o l'Etat ;
 - o la chambre d'agriculture ;
 - o la chambre de commerce et d'industrie de Strasbourg et du Bas Rhin.

Par ailleurs des observations ont été formulées par les personnes suivantes :

- Madame Evelyne Mugler, habitante de Marlenheim ;
- Madame et Monsieur Landmann, habitants de Hindisheim ;
- Monsieur Christian Jacob, habitant de l'Eurométropole ;
- Monsieur Eric PELEGREN et Monsieur Marc MILTENBERGER, du Groupe Immochan ;
- Monsieur Bernard AMANN et M. Philippe AMANN, acteurs économiques à Erstein.

Les avis des personnes publiques associées :

- L'Etat a émis un avis favorable au projet de modification ;
- La chambre d'agriculture « relève, avec satisfaction, la réaffirmation, au travers des modifications apportées sur le document, de quelques principes de bonne gestion de la ressource foncière. Elle aurait souhaité cependant que le volet commercial s'attarde un peu plus sur les enjeux d'optimisation de la consommation foncière dans les opérations d'aménagement de nouveaux programmes ou de rénovations de zones commerciales. La question de densité, de mutualisation de certains équipements ou de choix d'aménagement des espaces d'aération et espaces verts, ainsi que toute autre réflexion à mener en faveur d'une économie de l'espace, auraient pu être développées en complément des orientations générales du SCOTERS, ne serait ce qu'à titre indicatif. » ;
- La chambre de commerce et d'industrie de Strasbourg et du Bas Rhin fait les remarques suivantes (extraits de l'avis) :
 - Sur l'organisation spatiale et temporelle du développement commercial : elle indique qu'il serait intéressant de prendre en compte les évolutions intervenues depuis 2011 qui caractérisent la dynamique urbaine et commerciale pour réajuster le cadre de référence et de préciser dans quelle proportion le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, qui concentre les densités commerciales les plus importantes, a vocation à accueillir les développements commerciaux futurs par rapport au reste du territoire du SCOTERS.
 - Sur l'accessibilité et la desserte des pôles commerciaux : La CCI insiste sur le fait que l'implantation de nouveaux commerces et la modernisation des espaces publics soient conditionnées par de mesures préalables, ou a minima concomitantes, visant à renforcer et à diversifier les systèmes de dessertes (tous modes confondus) ainsi que les services qui leur sont associés, parmi lesquels le stationnement. Concernant le centre ville de Strasbourg, la CCI réaffirme la nécessité d'améliorer l'accessibilité autoroutière de l'agglomération en réalisant le grand contournement ouest de Strasbourg dans les meilleurs délais, de faciliter le stationnement au centre ville en adaptant l'offre aux besoins des usagers des commerces et des services.
 - Sur les localisations préférentielles des commerces : la CCI indique que le SCOTERS pourrait figurer des périmètres clairs sur les secteurs où les enjeux d'aménagement sont majeurs, en particuliers les pôles commerciaux de Hautepierre, Baggersee et la Vigie (pôles structurants d'agglomération).
Sur la ZCN, elle indique que le développement d'unités commerciales de moins de 300 m² devrait être limité au sein de cette zone pour ne pas fragiliser les centralités avoisinantes, notamment le centre ville de Strasbourg.
Concernant le périmètre de la zone de Fegersheim devrait être précisé. Par ailleurs, la CCI recommande de compléter la rédaction de l'orientation en

précisant que « la création de commerces et de services de moins de 1 000 m² est autorisée dès lors qu'elle accompagne l'activité économique et qu'elle est destinée à répondre principalement aux besoins de proximité des usagers d'opérations d'aménagement. »

Concernant l'implantation des drives isolés, la CCI souhaite que leurs conditions d'implantation soient renforcées en interdisant ces équipements en dehors des zones commerciales.

Le commissaire enquêteur a remis en date du 6 janvier 2016 son rapport au Syndicat mixte. Il conclut que le projet de modification n°3 du SCOTERS peut être mené à son terme avec un **avis favorable assorti de deux recommandations :**

1. La définition et l'orientation du développement du secteur de la porte ouest de l'agglomération strasbourgeoise devraient être clairement exprimées dans ce document.

Réponse du syndicat mixte :

Le développement de la porte ouest de l'agglomération strasbourgeoise est évoqué dans le DOG actuel sous l'angle d'un développement mixte à long terme.

Ce projet n'étant pas à un stade suffisamment avancé en termes de programmation, le choix a été fait, en lien avec l'Eurométropole de Strasbourg, de ne pas le placer au même niveau de questionnement que les autres secteurs à vocation commerciale du territoire du SCOTERS.

Une évolution des orientations du SCOTERS pourra être envisagée à la lumière du programme d'ensemble, à plus ou moins long terme au regard notamment de l'avancement des projets de transports en commun et des composantes environnementales du secteur concerné.

2. Je recommanderais au Syndicat mixte d'aller au-delà de « procédures adaptées pour les intégrer au SCOTERS » et d'ouvrir une large réflexion prospective pour le travail sur la plus grande prise en compte de l'environnement et l'inscription dans la transition énergétique. Le SCOTERS pourrait alors être moteur dans le changement de la société post- COP 21 au lieu de n'être toujours qu'un document normatif, en retard d'une évolution sociétale.

Réponse du syndicat mixte :

Les travaux sur l'environnement dans le cadre du Grenelle ont associé les élus du territoire du SCOTERS, les personnes publiques associées et les associations concernées.

Les travaux en cours sur la transition énergétique font également l'objet d'échanges avec les territoires via les communautés de communes, les personnes publiques associées et le monde associatif.

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L122-10 et R. 122-10 ;

Vu le code de l'environnement, et notamment les articles L123-1 à L123-16 et R123-1 23- ;

Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement ;
Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 relative à l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
Vu la loi 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.122-1-2, L122-1-5 L122-1-9, L.122-14, L. 122-14-1, L.122-14-2, L. 122-10 et l'article R.122-10 ;
Vu la délibération du Comité syndical du 1^{er} juin 2006 approuvant le Schéma de Cohérence territoriale de la Région de Strasbourg ;
Vu l'arrêté préfectoral en date du 29 février 2012 portant modification du périmètre et des statuts du Syndicat mixte suite au départ de la communauté de communes de Gombsheim-Kilstett pour le SCOT de la Bande rhénane Nord ;
Vu la délibération du Comité syndical du 29 mai 2012 décidant du maintien du SCOTERS tel qu'il a été approuvé le 1^{er} juin 2006 ;
Vu l'arrêté de Monsieur le Président portant organisation de l'enquête publique en date du 2 octobre 2015 ;
Vu le dossier de modification du Schéma de cohérence territoriale soumis à enquête publique du 26 octobre 2015 au 25 novembre 2015 ;
Vu l'avis favorable du Commissaire-Enquêteur pour les modifications proposées ;
Considérant les améliorations à apporter au SCOTERS notamment pour répondre aux attendus de la loi Engagement National pour l'Environnement, de la loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové et de la loi relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises ;
Considérant que le projet de modification n° 3 a été concerté et partagé avec les intercommunalités du SCOTERS ;
Considérant le fait que ces améliorations ne portent pas atteinte à l'économie générale du SCOTERS

*Le Comité syndical,
sur proposition du Président,
après en avoir délibéré,
à l'unanimité*

Décide d'approuver la modification N°3 du SCOTERS telle que soumise à l'enquête publique.

Décide d'approuver en conséquence la modification du rapport de présentation et du Document d'orientations Générales.

Charge le Président de l'exécution de la présente délibération.

Certifié exécutoire compte tenu de :
La transmission à la Préfecture le **24 MARS 2016**
La publication le **24 MARS 2016**
Strasbourg, le **24 MARS 2016**

Le Président
Jacques BIGOT