

Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL)

Journées portes ouvertes



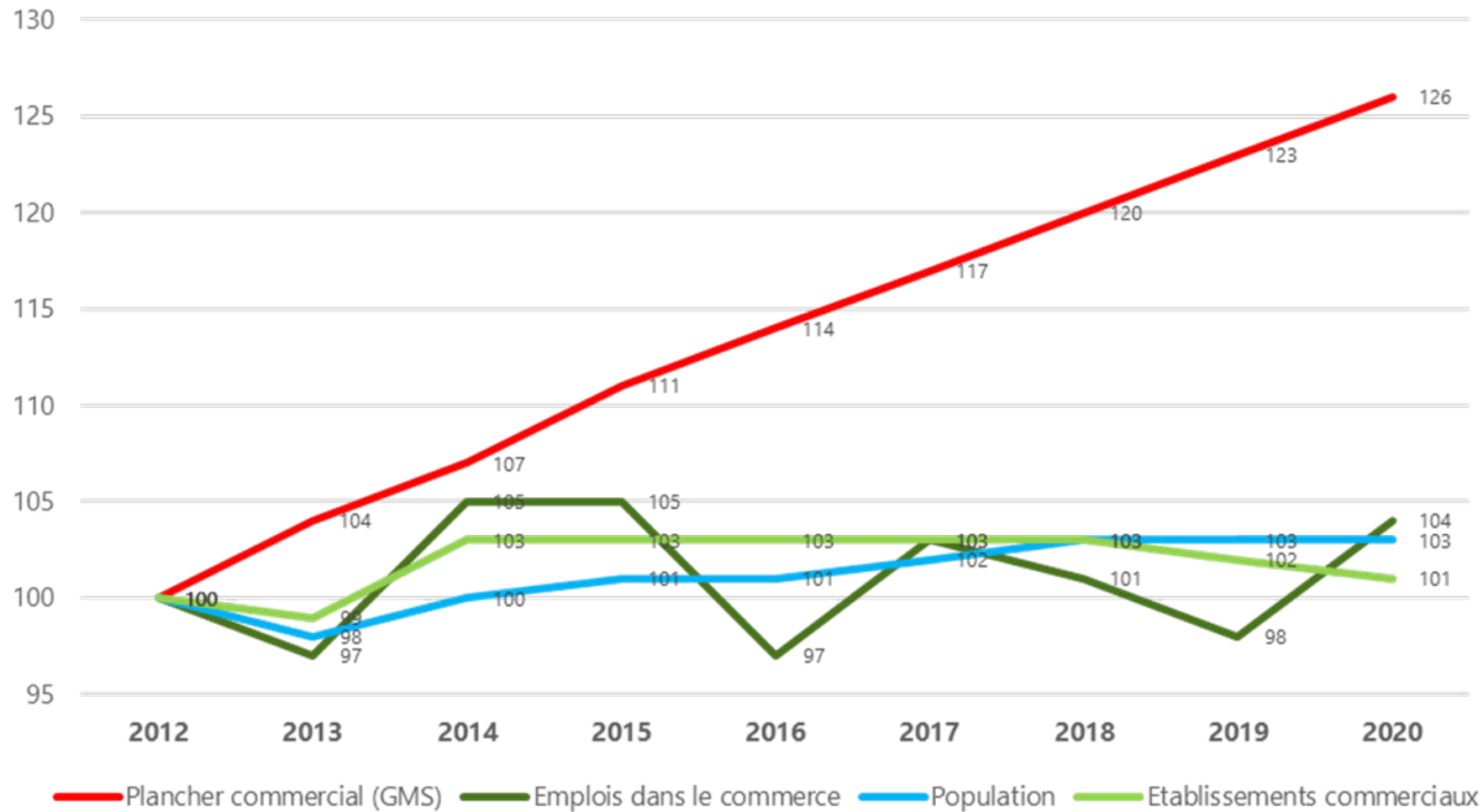
30 mai 2024

Sommaire

- ✱ Surfaces commerciales : le grand écart
- ✱ Les comportements d'achats en Alsace du Nord
- ✱ Tendances et perspectives
- ✱ Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) : Qu'est-ce que c'est ?
- ✱ Le DAACL dans le SCoT Alsace du Nord



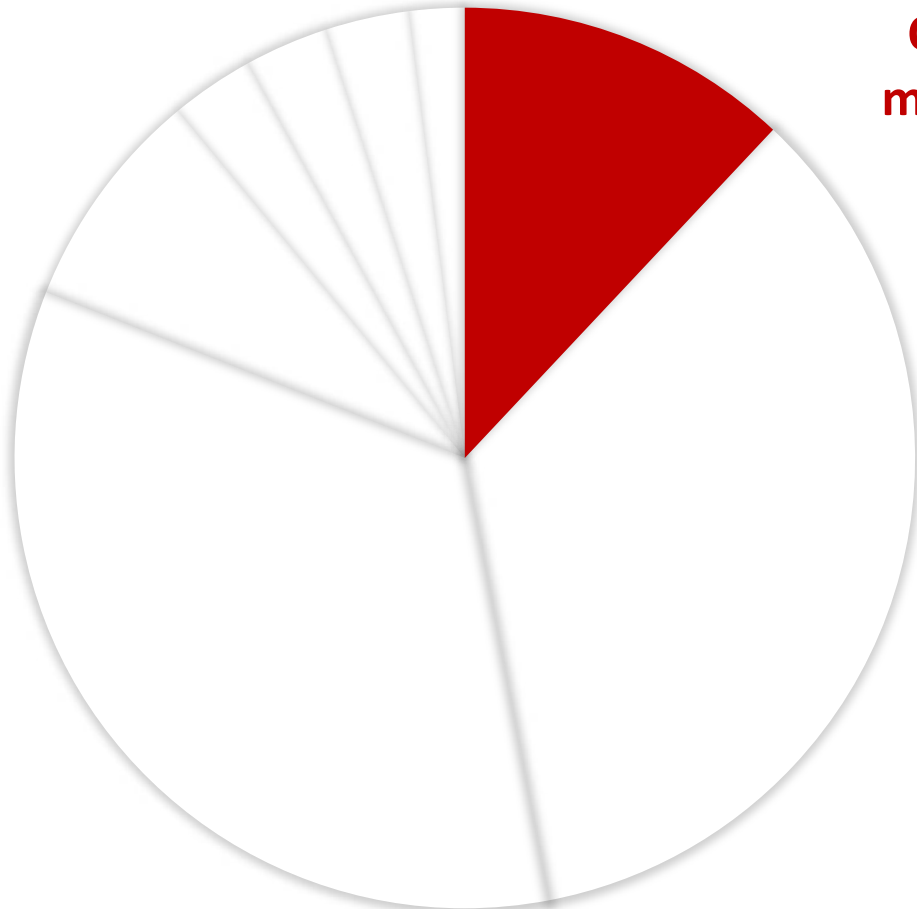
Surfaces commerciales : le grand écart



Sources : Etudes LA!

Les comportements d'achats en Alsace du Nord

EMPRISE DES FORMES DE VENTE SUR LA DÉPENSE ALIMENTAIRE



Commerce de
moins de 300m²
12%

↓ - 2,4 pt



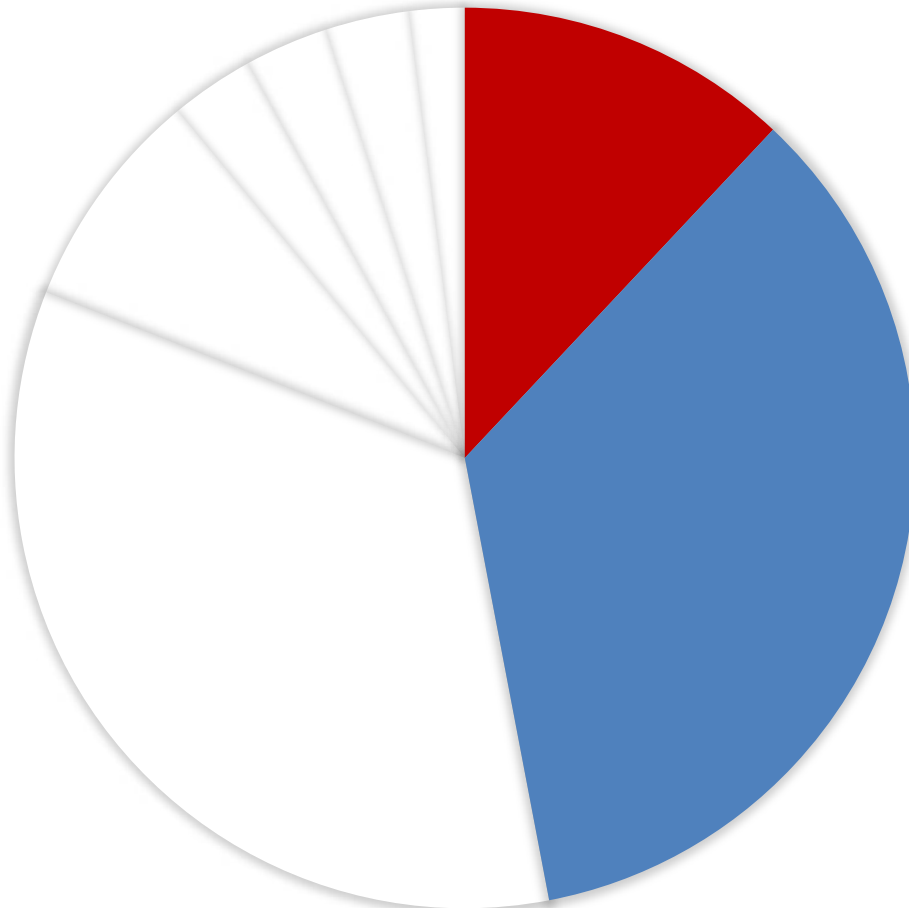
Supérette à Wissembourg



Galerie marchande d'un hypermarché

Les comportements d'achats en Alsace du Nord

EMPRISE DES FORMES DE VENTE SUR LA DÉPENSE ALIMENTAIRE



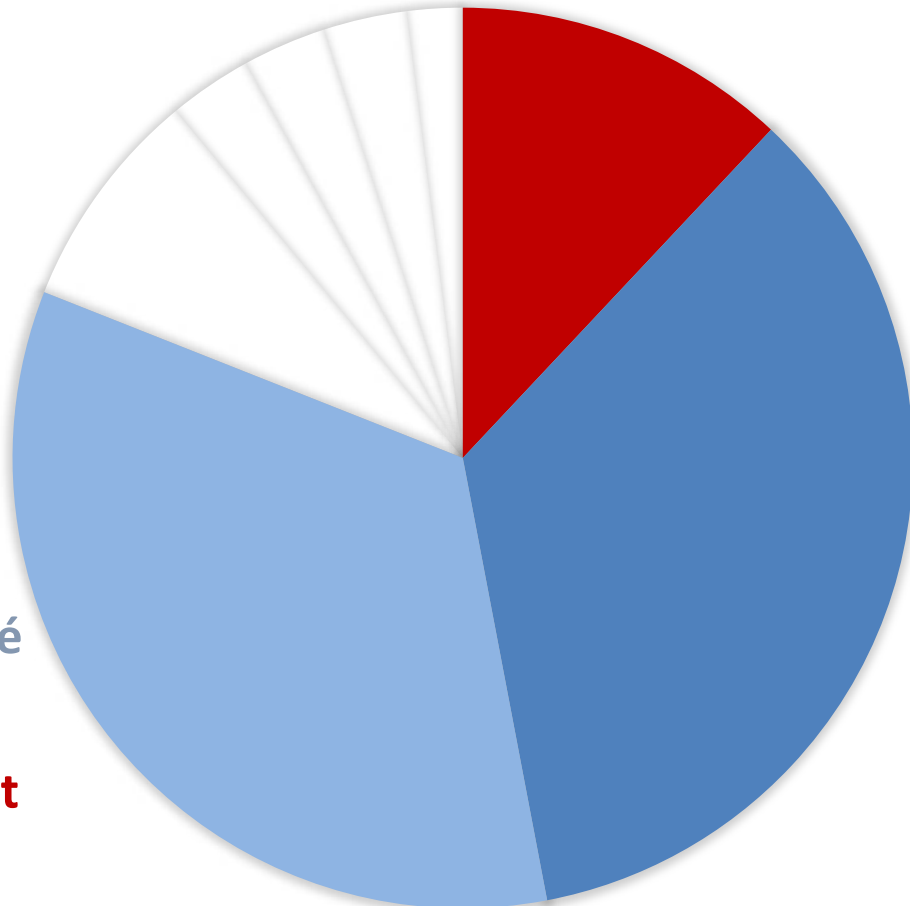
Hypermarché
35%
↗ **+ 4,6 pt**



Zone commerciale du Taubenhofd à Haguenau (Cora)

Les comportements d'achats en Alsace du Nord

EMPRISE DES FORMES DE VENTE SUR LA DÉPENSE ALIMENTAIRE



Supermarché
34%

↘ - 6,5 pt



Zone commerciale de Stephansfeld à Brumath (Intermarché)



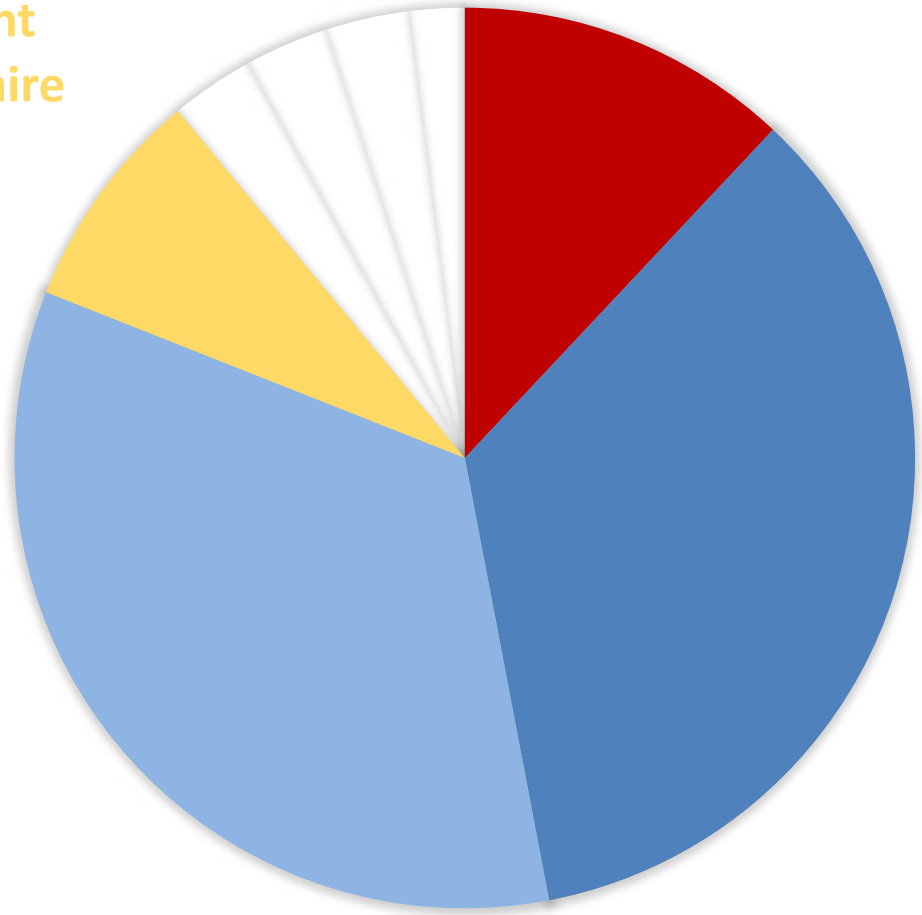
Carrefour Contact à Seebach

Les comportements d'achats en Alsace du Nord

EMPRISE DES FORMES DE VENTE SUR LA DÉPENSE ALIMENTAIRE

Discount
alimentaire
8%

↗ + 0,1 pt



LIDL à Pfaffenhoffen

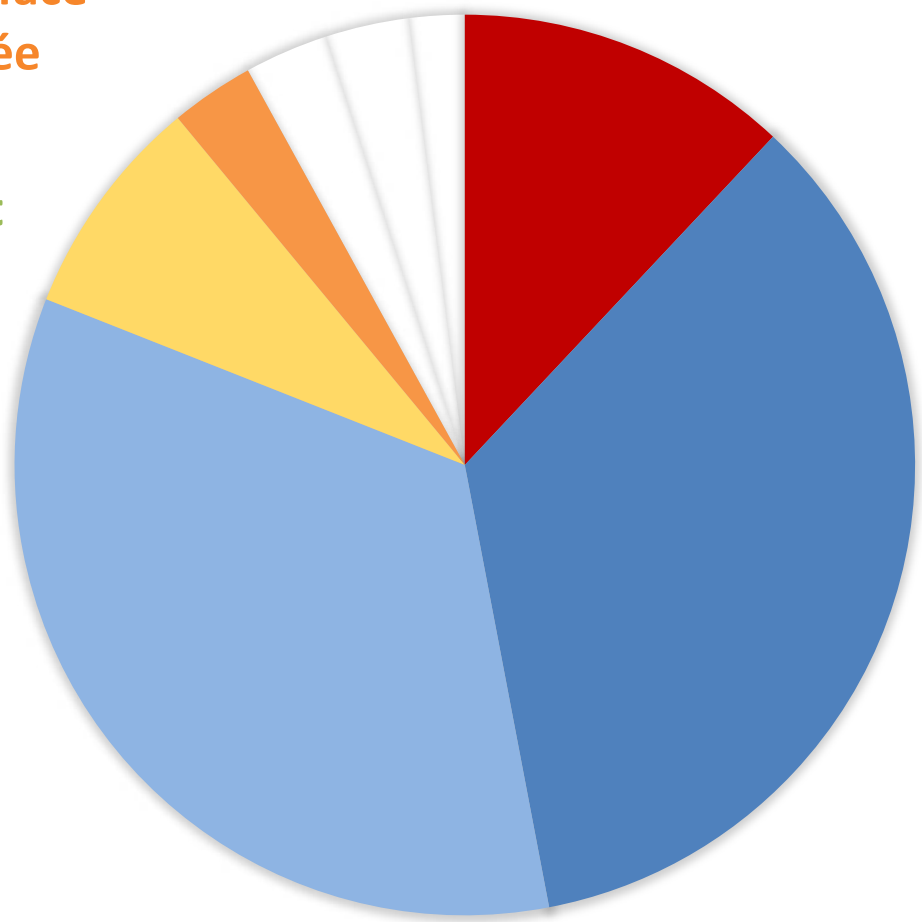


LIDL à Schiltigheim

Les comportements d'achats en Alsace du Nord

EMPRISE DES FORMES DE VENTE SUR LA DÉPENSE ALIMENTAIRE

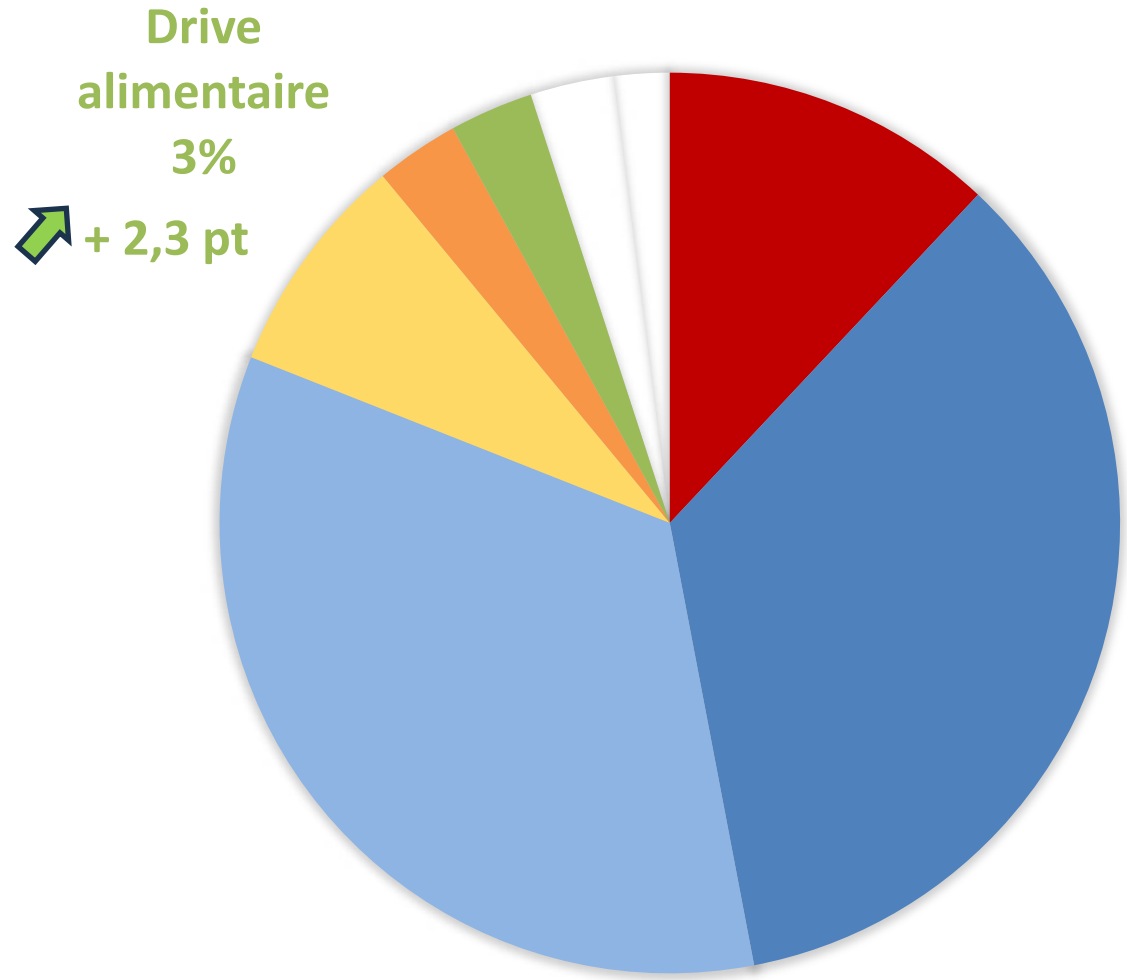
Grande surface spécialisée
3%
↑ + 1,8 pt



Grand Frais à Haguenau

Les comportements d'achats en Alsace du Nord

EMPRISE DES FORMES DE VENTE SUR LA DÉPENSE ALIMENTAIRE



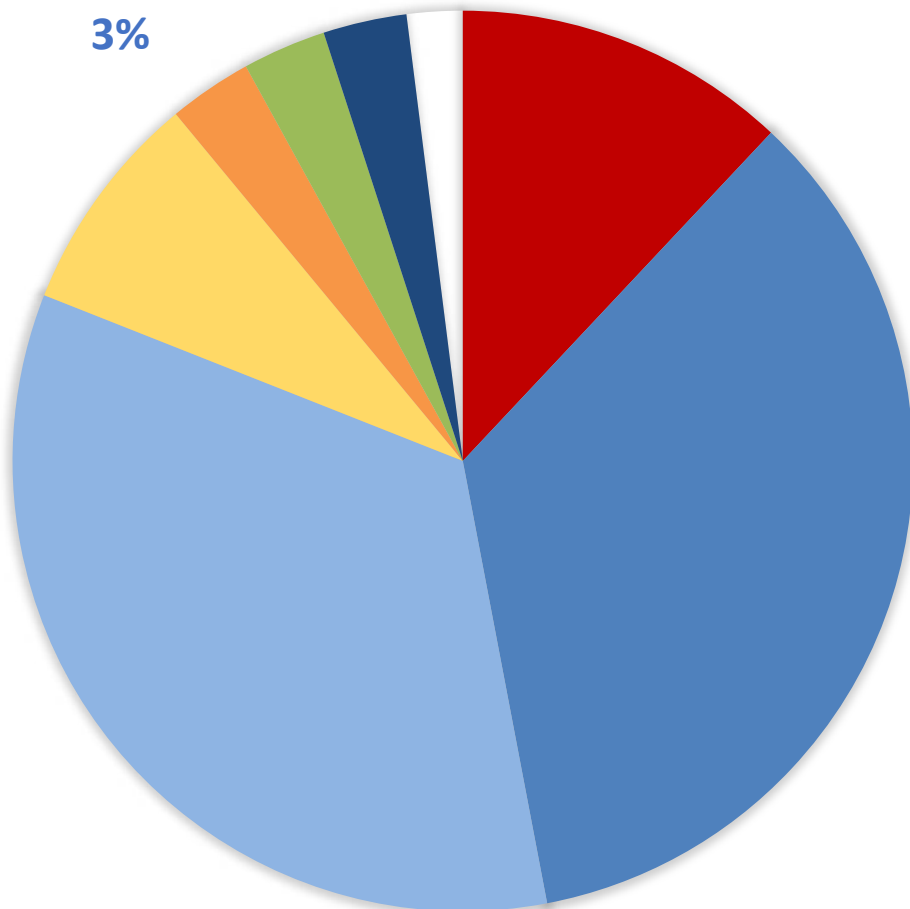
Drive E.Leclerc à Haguenau

Les comportements d'achats en Alsace du Nord

EMPRISE DES FORMES DE VENTE SUR LA DÉPENSE ALIMENTAIRE

Commerce non sédentaire

3%

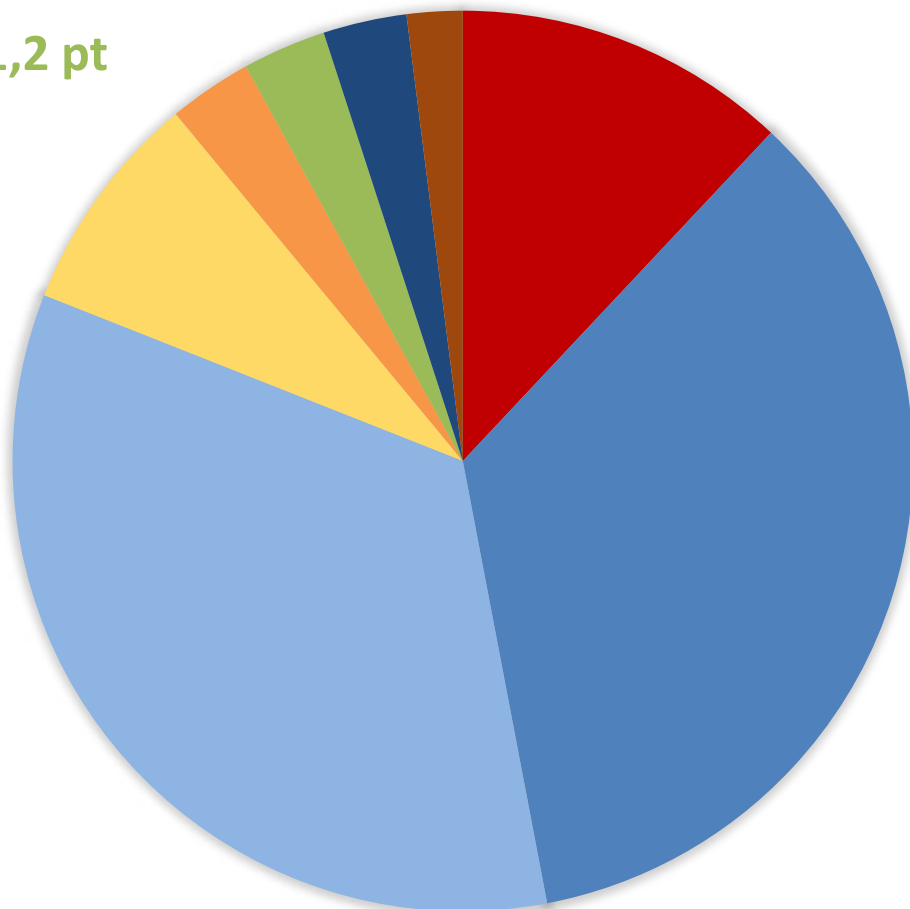


Les comportements d'achats en Alsace du Nord

EMPRISE DES FORMES DE VENTE SUR LA DÉPENSE ALIMENTAIRE

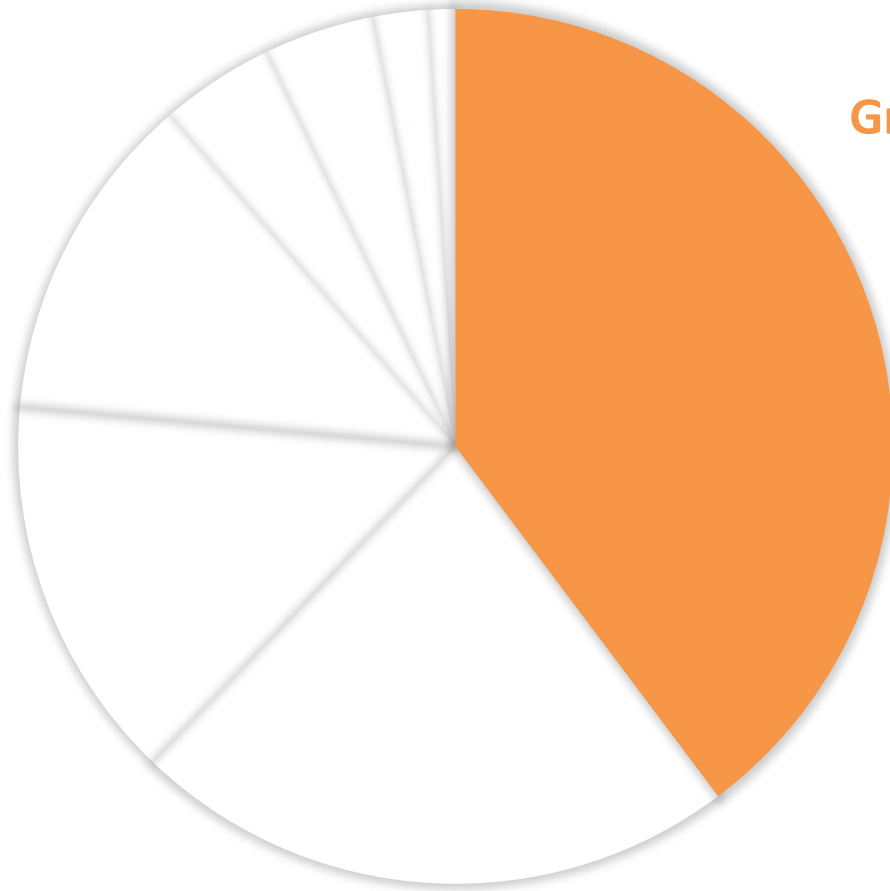
Vente à distance 2%

↑ + 1,2 pt



Les comportements d'achats en Alsace du Nord

EMPRISE DES FORMES DE VENTE SUR LA DÉPENSE NON ALIMENTAIRE



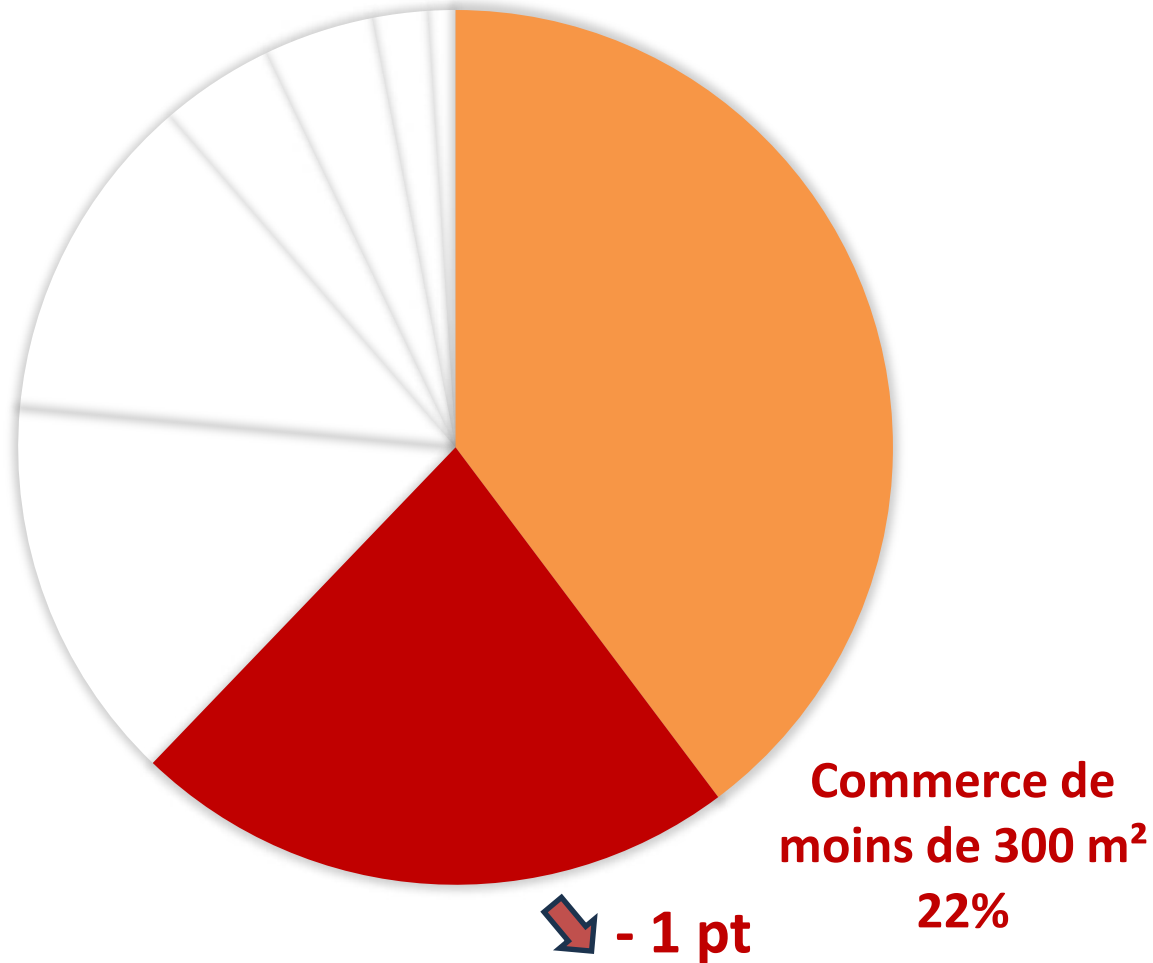
Grande surface
spécialisée
40%
↑ + 0,8 pt



Leroy Merlin à Haguenau

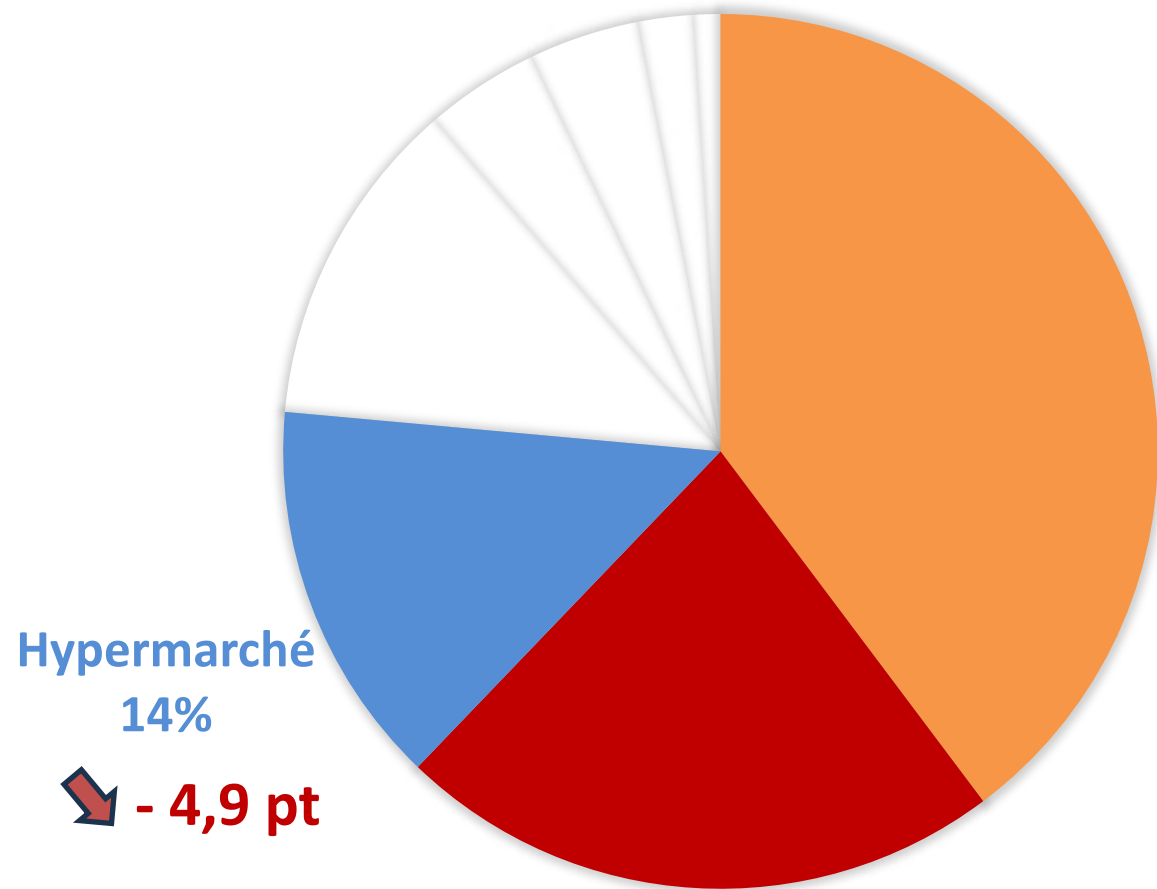
Les comportements d'achats en Alsace du Nord

EMPRISE DES FORMES DE VENTE SUR LA DÉPENSE NON ALIMENTAIRE



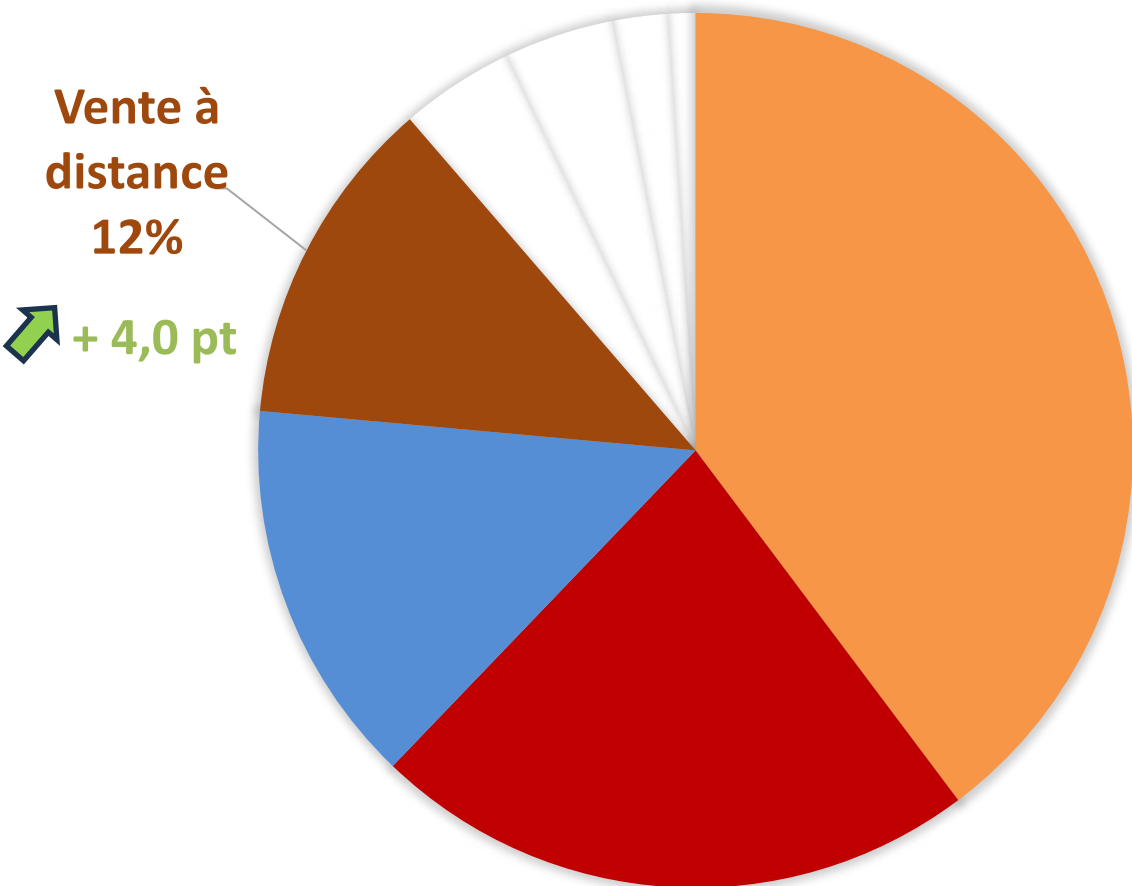
Les comportements d'achats en Alsace du Nord

EMPRISE DES FORMES DE VENTE SUR LA DÉPENSE NON ALIMENTAIRE



Les comportements d'achats en Alsace du Nord

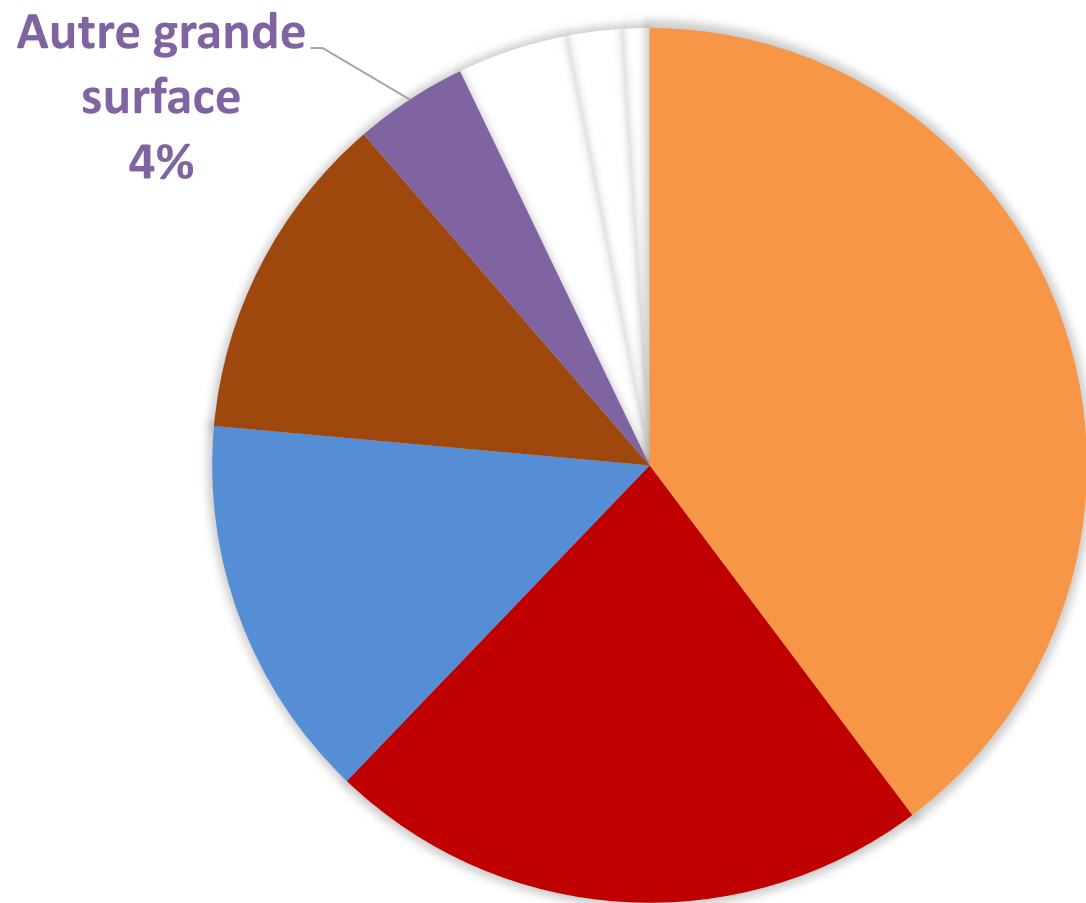
EMPRISE DES FORMES DE VENTE SUR LA DÉPENSE NON ALIMENTAIRE



Entrepôt Amazon à Metz

Les comportements d'achats en Alsace du Nord

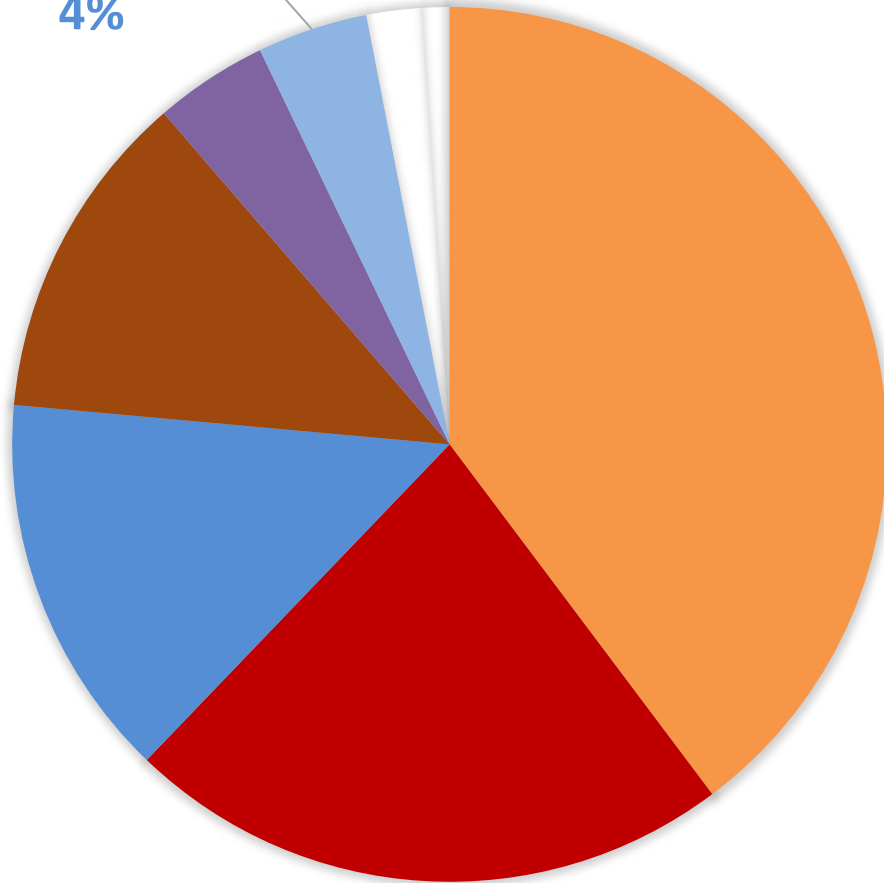
EMPRISE DES FORMES DE VENTE SUR LA DÉPENSE NON ALIMENTAIRE



Les comportements d'achats en Alsace du Nord

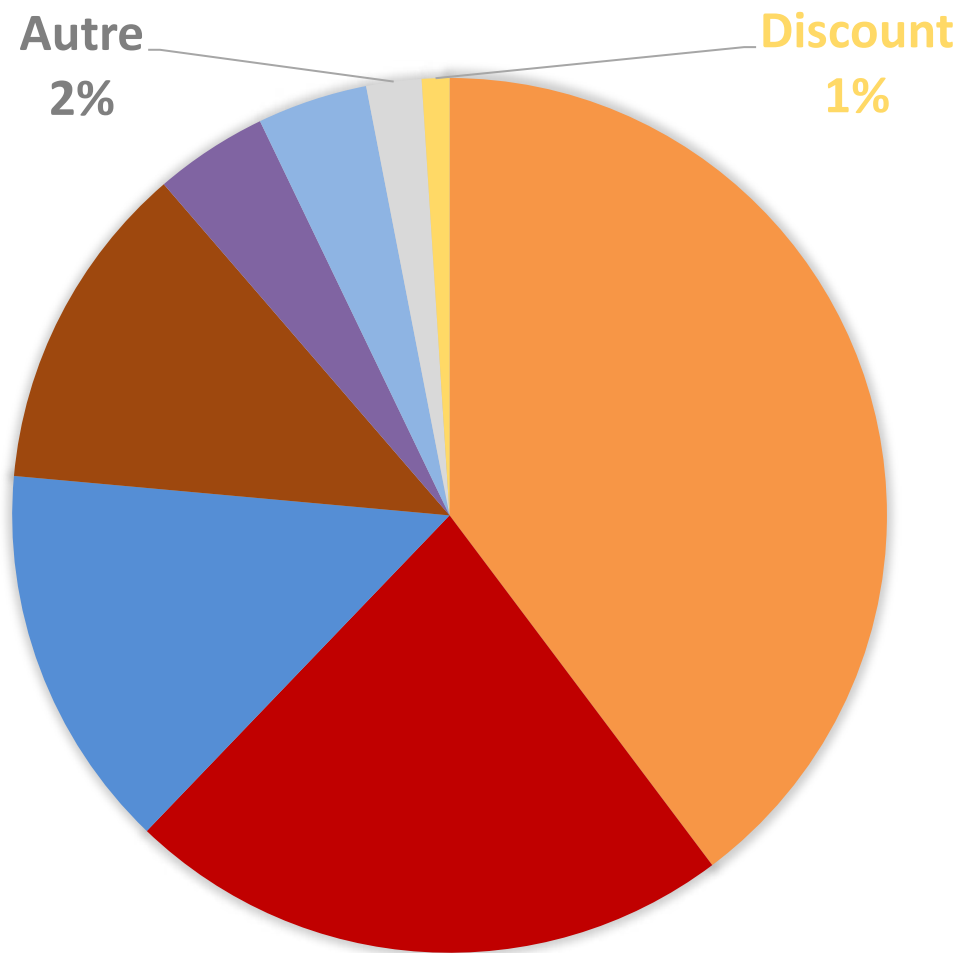
EMPRISE DES FORMES DE VENTE SUR LA DÉPENSE NON ALIMENTAIRE

Supermarché
4%



Les comportements d'achats en Alsace du Nord

EMPRISE DES FORMES DE VENTE SUR LA DÉPENSE NON ALIMENTAIRE



Tendances et perspectives

Dans la grande distribution



DES GAGNANTS

E.Leclerc 

DES PERDANTS

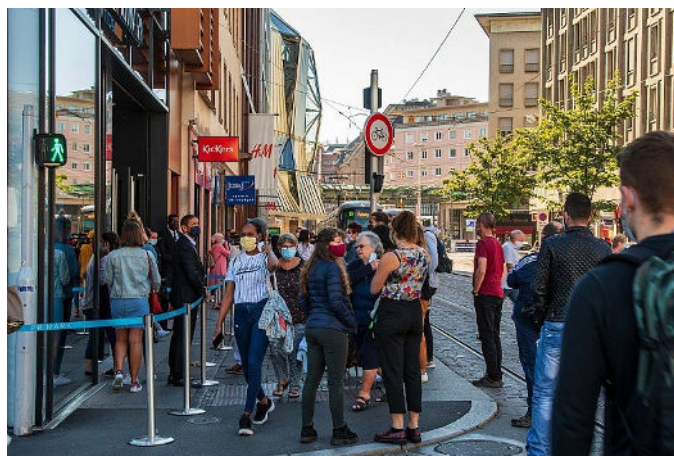
GRUPE
Casino

Tendances et perspectives

Le milieu gamme en difficulté



SHEIN *Vinted*



Tendances et perspectives

La livraison dans l'alimentaire



Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL)

Qu'est-ce que c'est ?



Le contexte réglementaire

Le SCoT comprend :

Un projet politique

un PAS, *Projet d'Aménagement Stratégique*

=> exprime le projet de territoire en définissant les objectifs de développement et d'aménagement du territoire à un horizon à 20 ans

Un document de mise en oeuvre

un DOO, *Document d'Orientations et d'Objectifs*

=> détermine les conditions d'application du PAS et définit les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires.

=> opposable aux PLU



DAACL

Le contexte réglementaire

Principales évolutions apportées par la loi Climat et résilience en matière d'urbanisme commercial

- ⊙ DAAC du SCoT + **intégration de la logistique commerciale** = DAACL.
 - ➔ Doit permettre de rééquilibrer le niveau de contraintes entre e-commerce et commerce physique
 - ➔ Ce qui relève de la logistique commerciale n'est néanmoins pas défini.
- ⊙ Prise en compte de l'impact sur l'artificialisation des sols et la consommation économe de l'espace dans les conditions d'implantation des commerces
 - ➔ Les projets de 10 000 m² et plus sont interdits, pas de dérogation
 - ➔ Les projets commerciaux inférieurs 10 000 m² qui engendrent une artificialisation des sols ne peuvent pas bénéficier d'exploitation commerciale, sauf dérogations
 - ➔ Possibilité de saisir la Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) pour les projets commerciaux entre 300 et 1 000 m² qui artificialisent les sols.

Le contexte réglementaire

Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) doit :

- ⦿ **Déterminer les conditions d'implantation des équipements commerciaux** qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable
- ⦿ Pour les équipements commerciaux, **identifier les localisations préférentielles** dans les secteurs d'implantations périphériques ainsi que les centralités et prévoir **les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale** des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.
- ⦿ Pour les équipements logistiques commerciaux, **localiser les secteurs d'implantation** privilégiés au regard des besoins logistiques du territoire, au regard de la capacité des voiries, existantes ou en projet, à gérer les flux de marchandises

Le contexte réglementaire

Un outil-levier de dialogue et de négociation au cœur d'un système de régulation

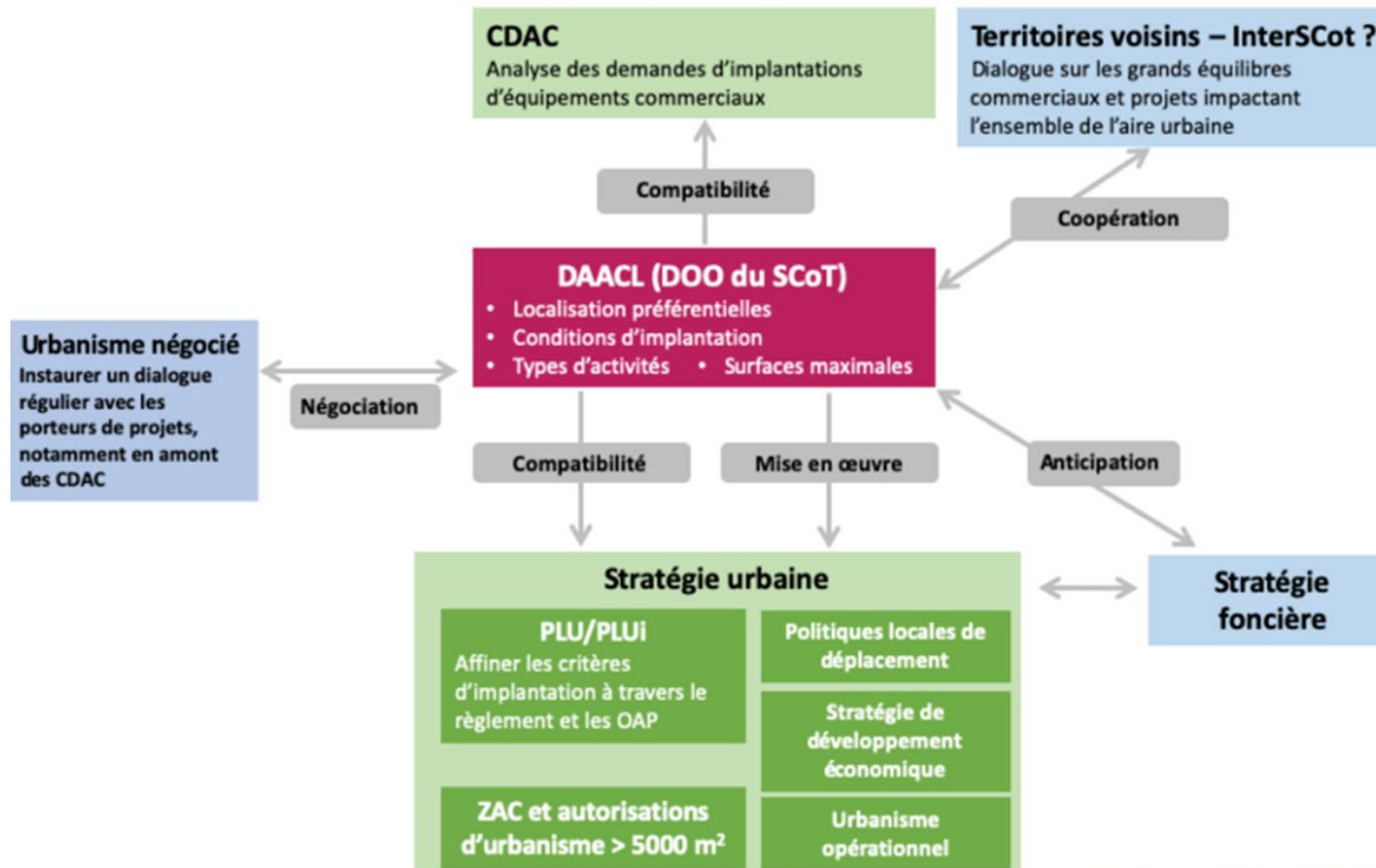


Schéma inspiré de la Charte d'urbanisme commercial du bassin d'Avignon (AURAV)

Le contexte réglementaire

Le DAACL précise les conditions d'implantations des constructions commerciales et logistiques commerciales **pour l'ensemble du territoire du SCoT**

- ➔ Conditions de nature foncière
- ➔ Conditions de desserte en TC et d'accessibilité (piétons, cycles) pour les implantations commerciales
- ➔ Conditions sur la qualité environnementale, architecturale et paysagère, performance énergétique etc.

Le contexte réglementaire

Conditions d'implantation de nature foncière

- ➔ **Reconquête des bâtiments, des surfaces vacantes ou en friche, et utilisation des dents creuses et espaces résiduels existants**
- ➔ **Optimisation du foncier existant**
 - Compacité des formes urbaines
 - Optimisation des surfaces dédiées au stationnement
 - Intégration des modes actifs, dimensionner les voiries a minima
- ➔ **Réversibilité et modularité des bâtiments**
 - Intégrer dès la conception architecturale d'un bâtiment, des possibilités de réversibilité fonctionnelle du bâtiment vers une autre destination

Le contexte réglementaire

Conditions d'implantation sur la desserte en TC et sur l'accessibilité

- ➔ Proximité vis-à-vis des lieux de vie
- ➔ Prise en compte des TC et des déplacements les plus économes en CO2 dans la localisation des projets
- ➔ Attente vis-à-vis de l'accessibilité des sites du point de vue cyclable
- ➔ Intégration des cheminements piétons/cycles sur le site du projet, qualité de ces cheminements

Le contexte réglementaire

Conditions d'implantation sur la qualité environnementale, architecturale et paysagère, performance énergétique etc.

↳ La qualité environnementale

- Qualité des espaces extérieurs
- Economie et gestion de la ressource eau
- Gestion des déchets

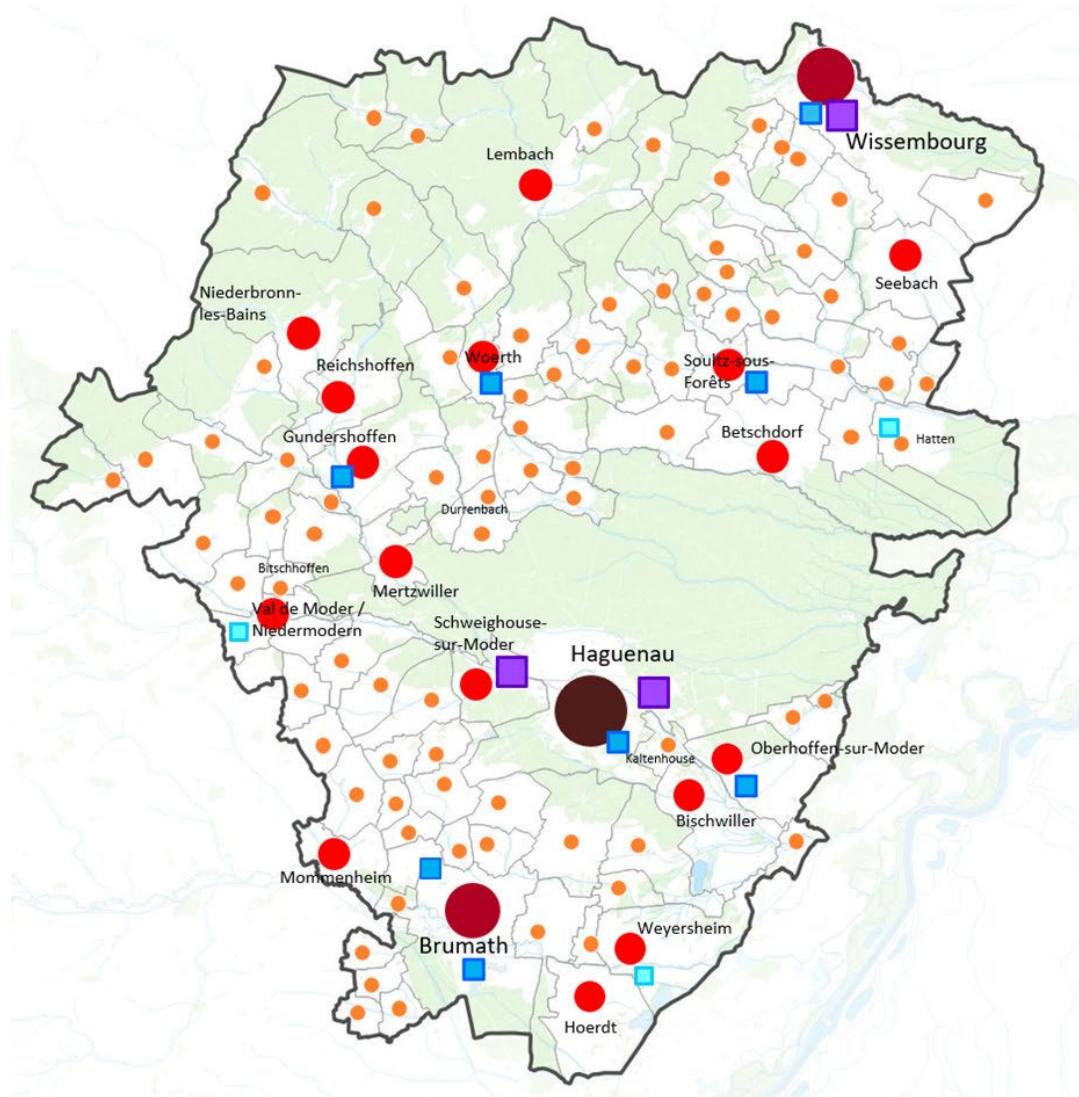
↳ La performance énergétique

↳ La qualité architecturale et paysagère

- Traitement qualitatif des bâtiments
- Traitement qualitatif des façades des bâtiments
- Insertion dans le paysage



Le DAACL dans le SCoT Alsace du Nord



Armature commerciale

Centralité commerciale

- Centralité d'agglomération
- Centralité majeure
- Centralité intermédiaire
- Centralité locale

Pôle commercial de périphérie

- Pôle majeur
- Pôle intermédiaire
- Pôle local

Le DAACL dans le SCoT Alsace du Nord

Exemple de conditions sur le secteur d'implantation de périphérie Schweighouse-sur-Moder/Haguenau :

- ➔ Les secteurs d'implantation périphérique (SIP) ont vocation à accueillir uniquement les commerces dont le fonctionnement et la dimension sont incompatibles avec les centralités
- ➔ Le développement commercial est accepté s'il ne remet pas en cause le maintien et la diversité commerciale dans les centralités
- ➔ Création de nouvelles surfaces de ventes :

Surface de vente minimale	Surface de vente maximale
300 m ²	5 000 m ²

Secteur Auchan-Sablère / Sandlach

Superficie 59.89 ha



N
ADEUS
sources Bd Ortho 2021 GeoGrandEst ;
réalisation ADEUS, mars 2023

Pôle majeur
zone d'étude



Agence
d'urbanisme
de Strasbourg
Rhin supérieur

www.adeus.org

Merci de votre attention

Directeur de publication : Pierre Laplane, Directeur général
Responsable éditorial : Yves Gendron, Directeur général adjoint
Equipe projet : Karin Gaugler (cheffe de projet), François Karst (chef de projet), Mathieu Lavenn

PTP 2024 - Projet n° 3.2.1.7

ADEUS - Février 2024

Les notes et actualités de l'urbanisme sont consultables
sur le site de l'ADEUS www.adeus.org