



## 4.2.3 OAP thématique Centralités commerciales

Batzendorf - Bernolsheim - Berstheim - Bilwisheim - Bischwiller - Bitschhoffen - Brumath - Dauendorf  
Donnenheim - Engwiller - Haguenau - Hochstett - Huttendorf - Kaltenhouse - Kindwiller - Krautwiller - Kriegsheim  
Mittelschaeffolsheim - Mommenheim - Morschwiller - Niedermodern - Niederschaeffolsheim - Oberhoffen-sur-Moder - Ohlungen  
Olwisheim - Rohrwiller - Rottelsheim - Schirrhein - Schirrhoffen - Schweighouse-sur-Moder - Uhlwiller - Uhrwiller - Val-de-Moder - Wahlenheim  
Wintershouse - Wittersheim



## A. CONTEXTE ET OBJECTIFS

Le commerce constitue une fonction économique majeure qui participe à l'attractivité d'un territoire. En ce sens, il est nécessaire de le conforter et de le développer en respectant les équilibres territoriaux notamment entre l'armature commerciale du territoire et la hiérarchie urbaine.

La préservation et le dynamisme commercial des centralités urbaines sont la priorité du territoire de l'Alsace du Nord. Ce choix est motivé par l'objectif de conforter l'attractivité et l'animation des centres urbains mais également de diminuer la dépendance à l'automobile et les distances parcourues pour l'accès aux commerces.

D'autre part, certaines communes ont mis en place des contrats d'opérations de revitalisation du territoire (ORT) qui ont pour objectif de concourir à la requalification d'ensemble de leur centre-ville/bourg et au renforcement de leur attractivité commerciale.

Pour ce faire, le PLUi de la Communauté d'Agglomération de Haguenau s'inscrit dans les objectifs du volet commercial du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN). Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) fixe des orientations au sein des centralités urbaines commerciales qui doivent répondre à des enjeux en matière de revitalisation des centres-villes, bourgs, villages et de maintien d'une offre commerciale diversifiée et de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population et qui participent au dynamisme du territoire tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre.

Ces objectifs sont notamment :

- Identifier les localisations préférentielles des équipements commerciaux en affirmant les centralités urbaines comme les lieux prioritaires d'implantation d'équipements commerciaux de proximité (équipements commerciaux de superficie inférieure à 300 m<sup>2</sup>), à tous les niveaux de l'armature commerciale ;
- Conforter la vocation multifonctionnelle des centralités urbaines.

Les équipements commerciaux de proximité (de superficie inférieure à 300 m<sup>2</sup>) ont vocation à s'implanter dans les centralités urbaines commerciales et non en périphérie.

Il appartient au PLUi de délimiter spatialement les centralités d'agglomérations, majeures et intermédiaires. Ces périmètres peuvent inclure des secteurs de centre-ville, centre-bourg, centre-village mais aussi des quartiers existants ou futurs, ainsi que des pôles d'échanges multimodaux caractérisés par une mixité des fonctions.

Par conséquent, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « *Centralités commerciales* » a pour objectif de délimiter spatialement les périmètres de localisation préférentielle des équipements commerciaux des centralités urbaines commerciales :

- de la **centralité d'agglomération (Haguenau)**,
- de la **centralité majeure (Brumath)**,
- des **centralités intermédiaires (Bischwiller, Mommenheim, Oberhoffen-sur-Moder, Schweighouse-sur-Moder, Val-de-Moder)**.

## B. PERIMETRES DES CENTRALITES COMMERCIALES

### 1. LES MODALITES DE DELIMITATION DES CENTRALITES URBAINES COMMERCIALES PRIORITAIRES

Les modalités de délimitation spatiale des périmètres des centralités urbaines commerciales prises en compte sont les suivantes :

- s'appuyer sur les tissus urbains à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, équipements publics et/ou d'intérêt collectif)
  - qui concernent principalement les centres anciens des communes ;
  - et/ou, pour les communes les plus importantes, les centralités de quartier,
  - qui présentent une densité et une continuité du bâti ;
  - dont les activités, commerces, équipements, services sont accessibles en modes actifs (piéton, vélo).
- Pour les communes ayant mis en place des contrats d'opérations de revitalisation du territoire (ORT), prendre en compte les périmètres ORT en les ajustant au besoin.
- La **centralité d'agglomération de Haguenau** s'appuie sur :
  - les tissus urbains existants, denses et mixtes qui s'apparentent aux centres anciens traditionnels ;
  - les secteurs de renouvellement urbain, dans le prolongement du centre-ville au sud et à l'ouest de ce dernier, à savoir :
    - le quartier Thurot qui fait l'objet d'une opération d'aménagement spécifique de type « grands projets »,
    - et le quartier de la gare.

L'ensemble du périmètre de la centralité urbaine commerciale est inclus dans le périmètre de l'opération de revitalisation du territoire (ORT) de Haguenau. Les tissus urbains spécifiques qui concentrent des équipements d'intérêt collectif / services publics ou des activités économiques figurant en périphérie et à l'intérieur du périmètre de l'ORT, ont été exclus.

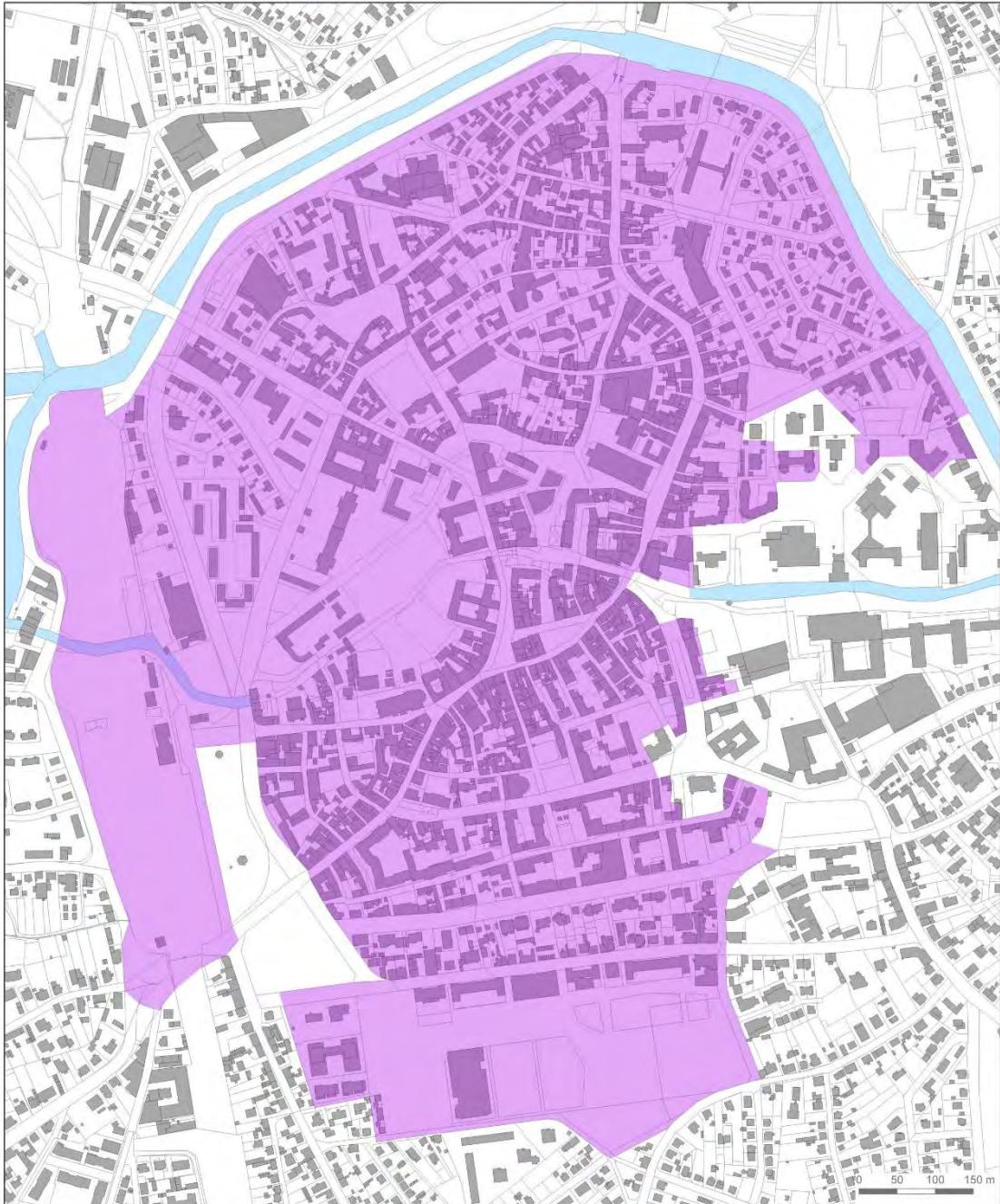
- La **centralité majeure de Brumath** s'appuie sur le périmètre de l'ORT, comprenant les tissus urbains existants, denses et mixtes qui s'apparentent aux centres anciens traditionnels. Les tissus urbains spécifiques qui concentrent des équipements d'intérêt collectif / services publics ou des activités économiques, figurant en périphérie et à l'intérieur du périmètre de l'ORT, ont été exclus de la délimitation du périmètre de centralité urbaine commerciale.
- Les **centralités intermédiaires de Bischwiller et du Val-de-Moder** s'appuient sur le périmètre de l'ORT, comprenant les tissus urbains existants, denses et mixtes qui s'apparentent aux centres anciens traditionnels. Les tissus urbains spécifiques qui concentrent des équipements d'intérêt collectif / services publics ou des activités économiques, figurant en périphérie et à l'intérieur du périmètre de l'ORT, ont été exclus de la délimitation du périmètre de centralité urbaine commerciale.
- Les **centralités intermédiaires de Mommenheim et d'Oberhoffen-sur-Moder**, n'étant pas concernées par un périmètre ORT, comprenant les tissus urbains existants, denses et mixtes qui s'apparentent aux centres anciens traditionnels.
- La **centralité intermédiaire de Schweighouse-sur-Moder** s'appuie sur le tissu urbain existant, dense et mixte qui s'apparente au centre ancien traditionnel et il intègre le périmètre de l'ORT.

## 2. LES PERIMETRES DES CENTRALITES URBAINES COMMERCIALES PRIOIRTAIRES

## 2.1. Centralité d'agglomération – Haguenau

# PLUi de la CAH OAP Centralités commerciales

### Secteur Centralité d'agglomération de Haguenau



**adeus**

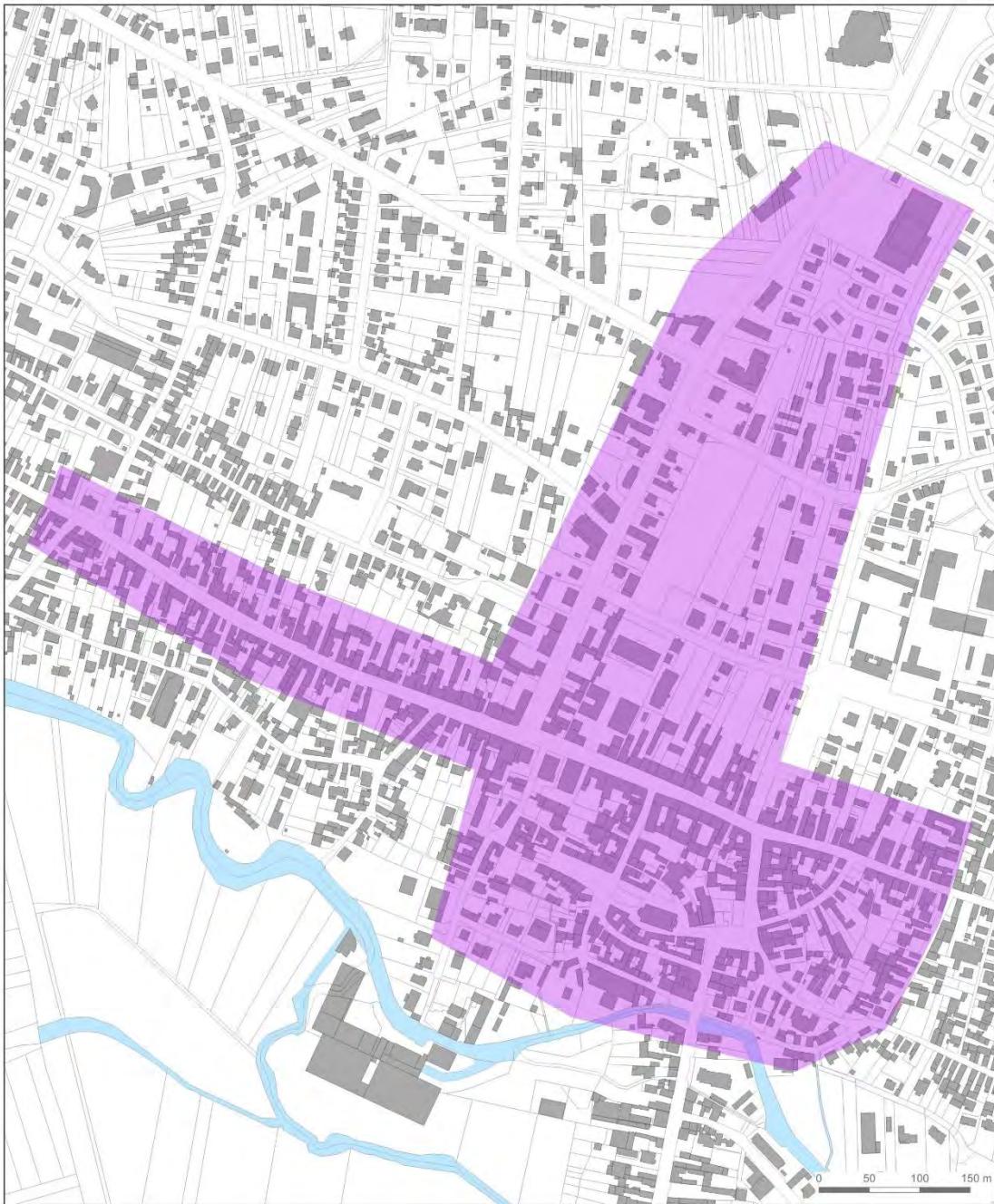
Sources Plan cadastral DRFiP - DROITS RESERVES,  
observatoire du commerce, CCI Alsace Eurométropole 2021 ;  
réalisation ADEUS, octobre 2025

secteur d'OAP commerciale

## 2.2. Centralité majeure de Brumath

### PLUi de la CAH OAP Centralités commerciales

#### Secteur Centralité majeure de Brumath



**adeus**

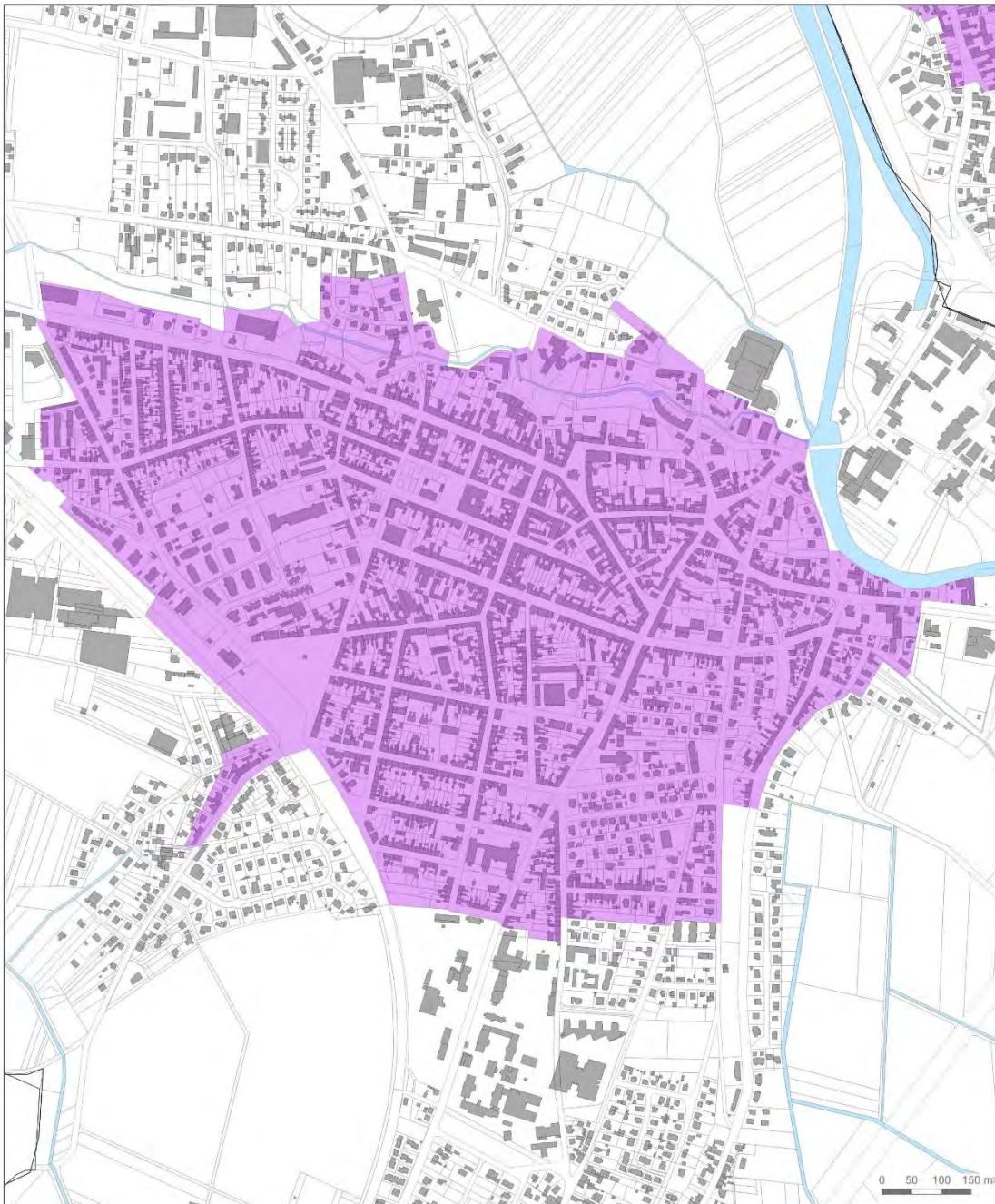
sources Plan cadastral DRFiP - DROITS RESERVES,  
observatoire du commerce, CCI Alsace Eurométropole 2021 ;  
réalisation ADEUS, octobre 2025

secteur d'OAP commerciale

## 2.3. Centralité intermédiaire de Bischwiller

### PLUi de la CAH OAP Centralités commerciales

#### Secteur Centralité intermédiaire de Bischwiller



**adeus**

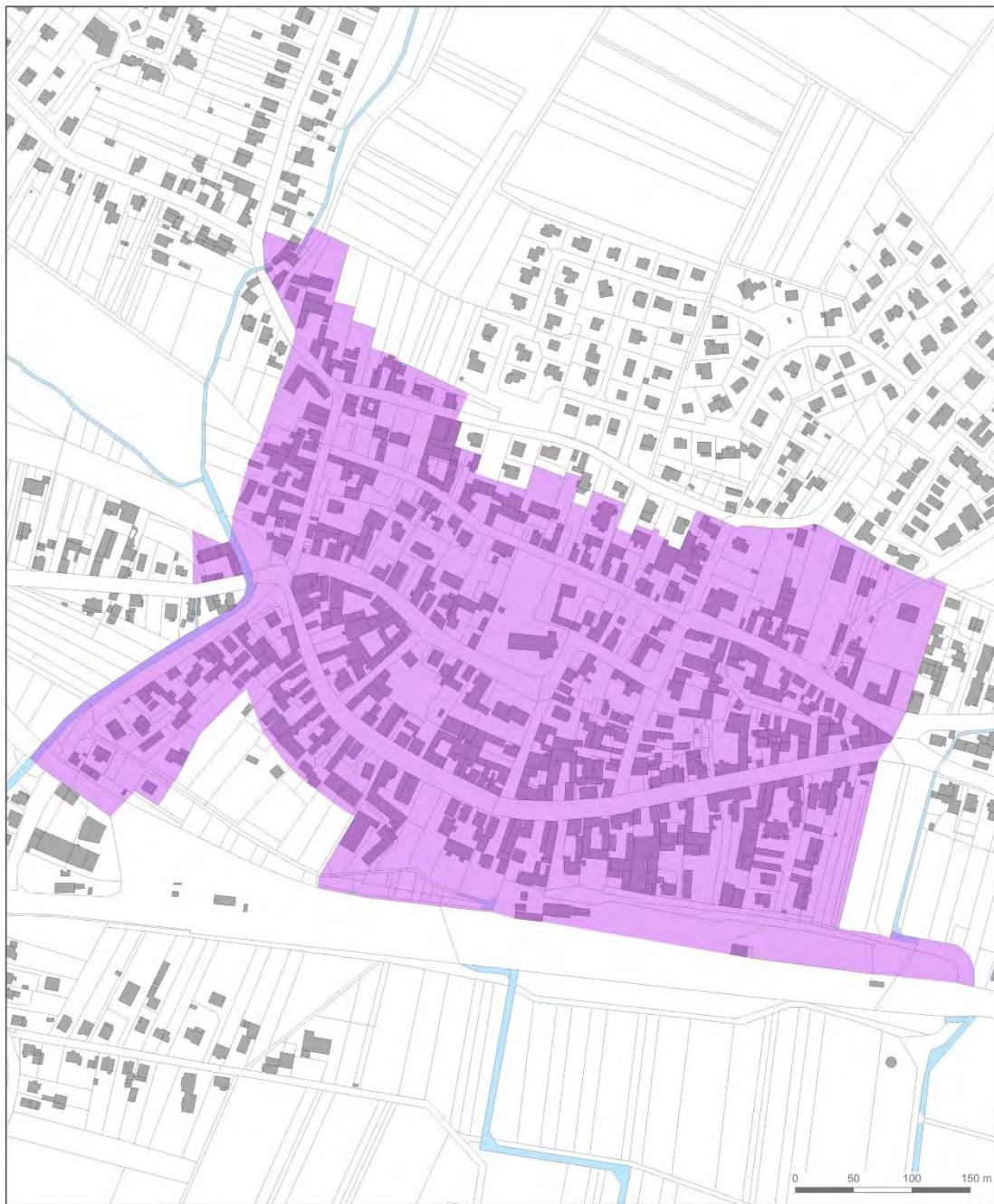
Sources Plan cadastral DRFiP - DROITS RESERVES,  
observatoire du commerce, CCI Alsace Eurométropole 2021 ;  
réalisation ADEUS, octobre 2025

secteur d'OAP commerciale

## 2.4. Centralité intermédiaire de Mommenheim

### PLUi de la CAH OAP Centralités commerciales

#### Secteur Centralité intermédiaire de Mommenheim



**adeus**

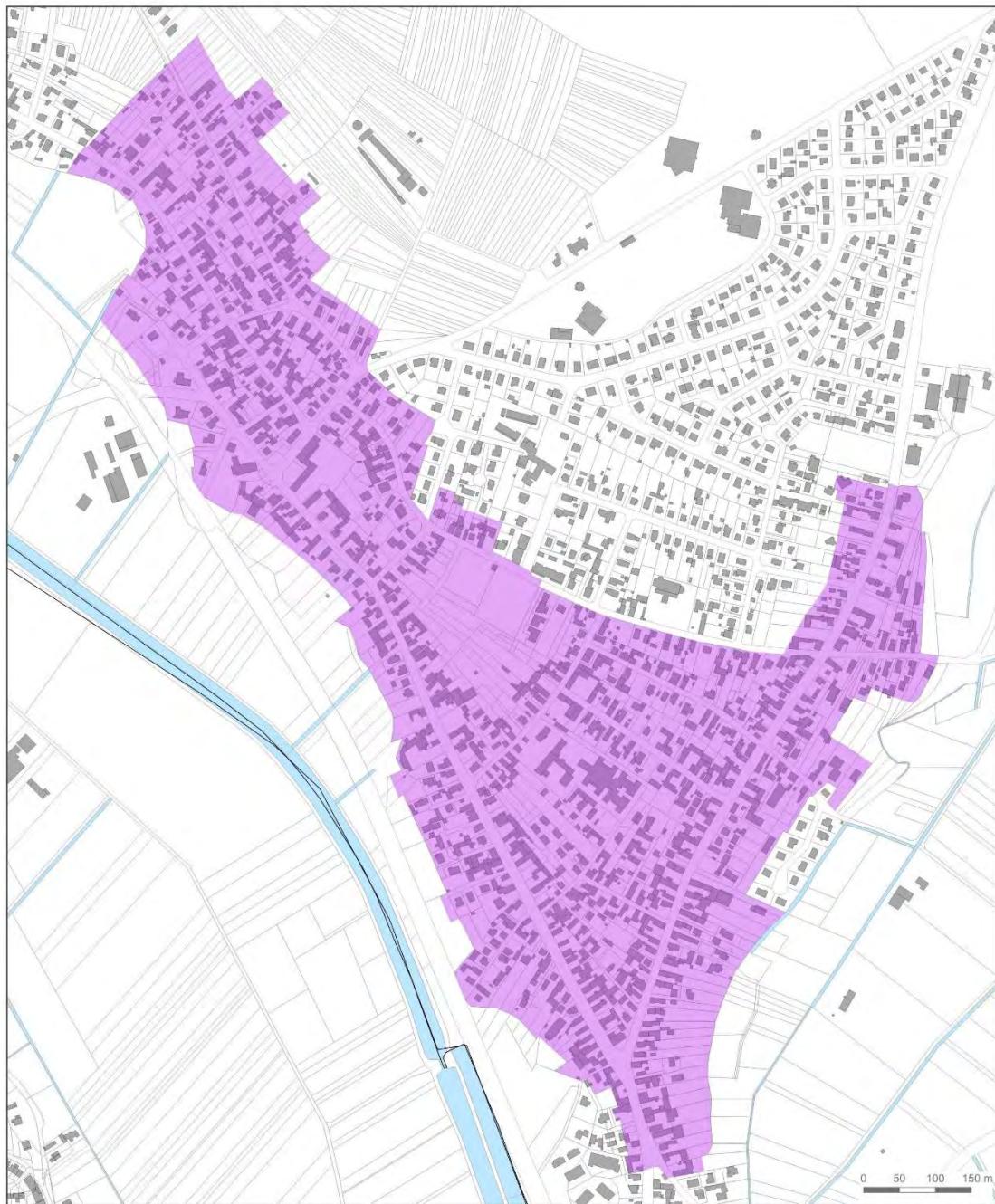
Sources Plan cadastral DRFiP - DROITS RESERVES,  
observatoire du commerce, CCI Alsace Eurométropole 2021 ;  
réalisation ADEUS, octobre 2025

secteur d'OAP commerciale

## 2.5. Centralité intermédiaire de Oberhoffen-sur-Moder

# PLUi de la CAH OAP Centralités commerciales

### Secteur Centralité intermédiaire de Oberhoffen-sur-Moder



**adeus**

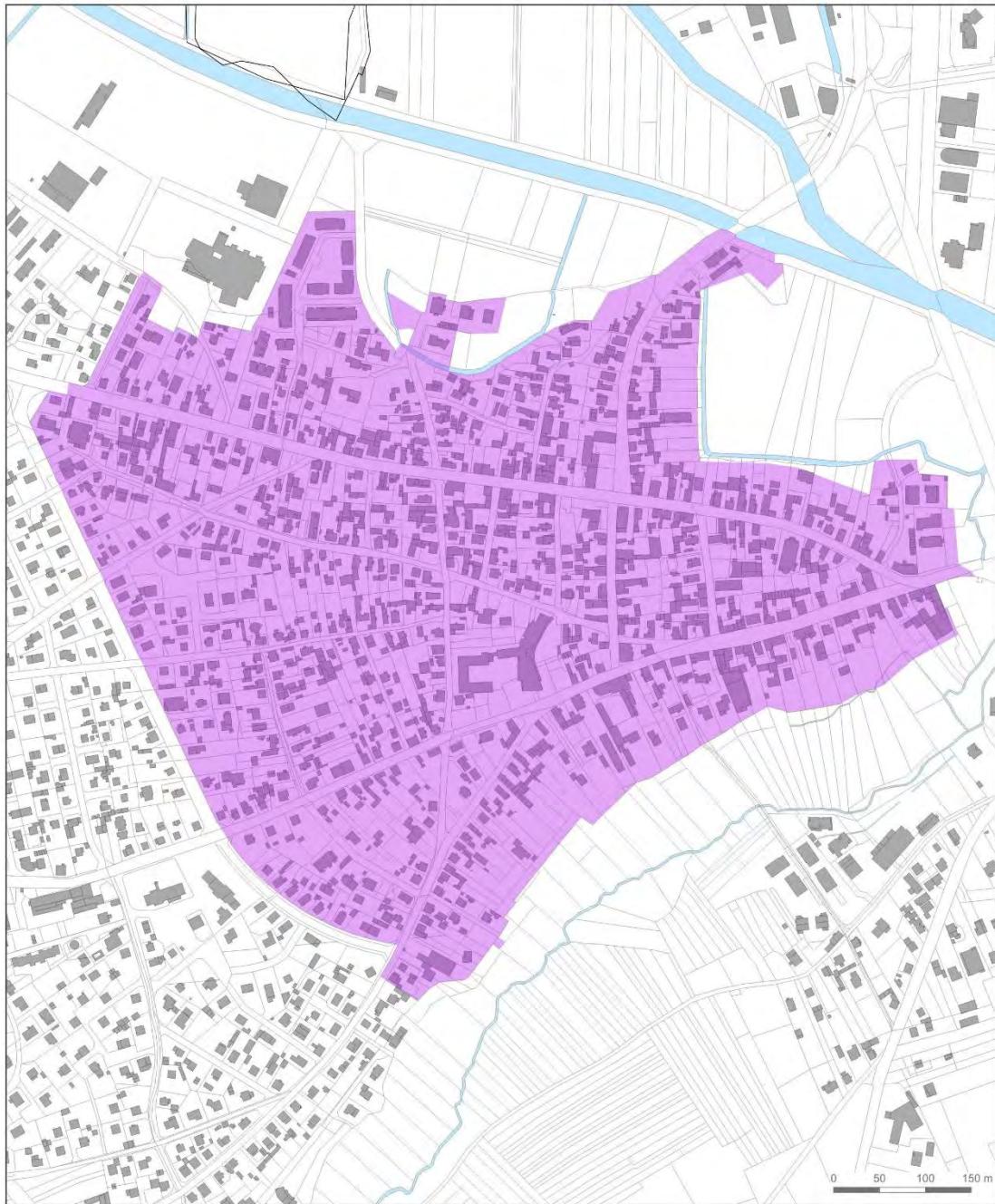
sources Plan cadastral DRFiP - DROITS RESERVES,  
observatoire du commerce, CCI Alsace Eurométropole 2021 ;  
réalisation ADEUS, octobre 2025

secteur d'OAP commerciale

## 2.6. Centralité intermédiaire de Schweighouse-sur-Moder

### PLUi de la CAH OAP Centralités commerciales

Secteur **Centralité intermédiaire de Schweighouse-sur-Moder**



**adeus**

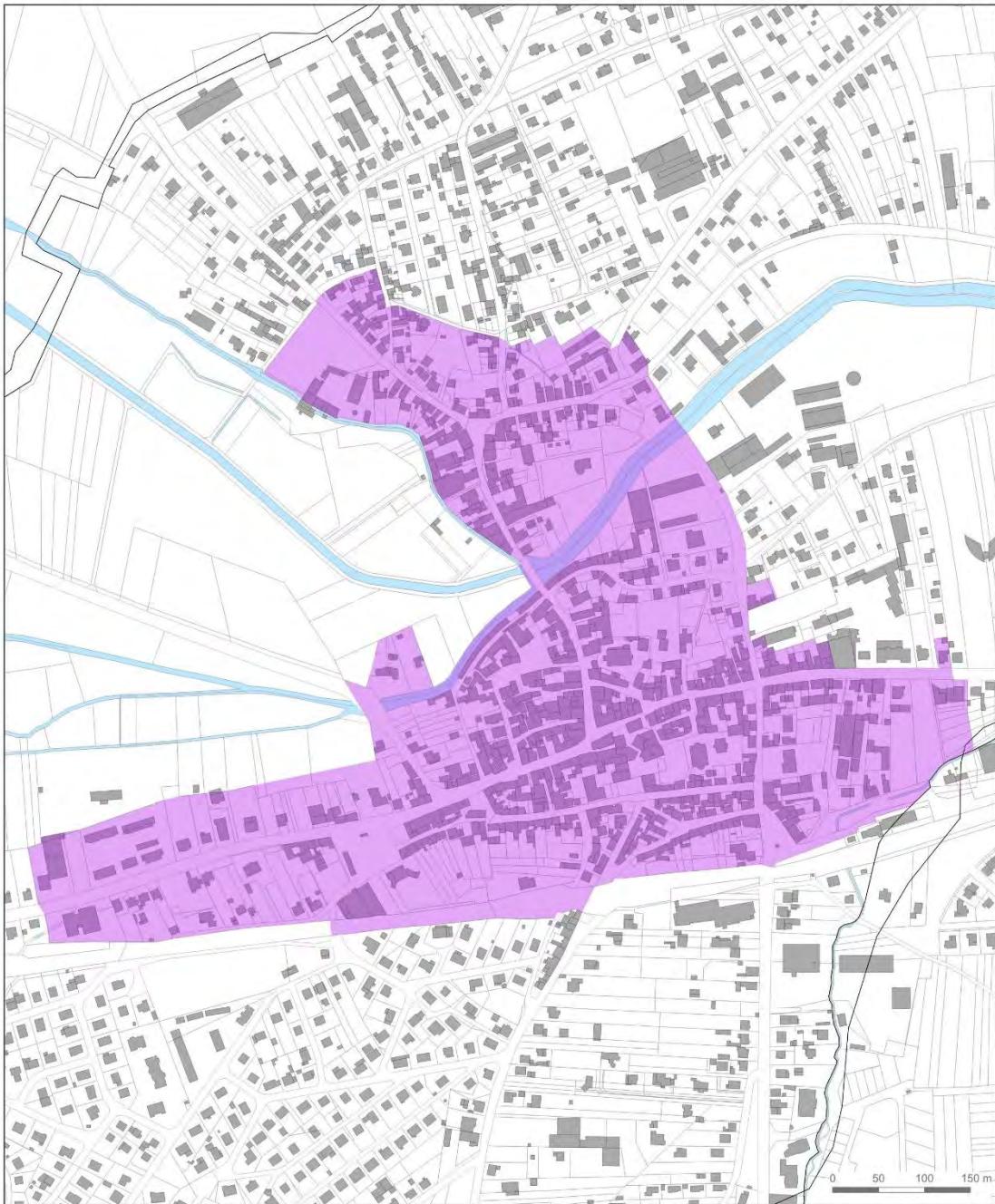
Sources Plan cadastral DRFiP - DROITS RESERVES,  
observatoire du commerce, CCI Alsace Eurométropole 2021 ;  
réalisation ADEUS, octobre 2025

secteur d'OAP commerciale 

## 2.7. Centralité intermédiaire du Val-de-Moder

### PLUi de la CAH OAP Centralités commerciales

#### Secteur Centralité intermédiaire de Val de Moder



**adeus**

sources Plan cadastral DRFiP - DROITS RESERVES,  
observatoire du commerce, CCI Alsace Eurométropole 2021 ;  
réalisation ADEUS, octobre 2025

secteur d'OAP commerciale