

**Monsieur Stéphane LEYENBERGER,**  
**Président du PETR du Pays de Saverne,**  
**Plaine et Plateau,**  
**16, rue du Zornhoff**  
**67 700 SAVERNE**

A Sarre-Union, le 2 septembre 2025

**Transmission par voie électronique et LRAR**

**Objet : avis PPA de la Communauté de Communes de l'Alsace Bossue sur le projet de modification du SCOT**

Dossier suivi par : Mickaël KLEIN – [mickael.klein@ccab.eu](mailto:mickael.klein@ccab.eu)

Monsieur le Président,

La Communauté de Communes de l'Alsace Bossue a été sollicitée par courrier en date du 07 juillet 2025 pour rendre un avis sur le projet de modification du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saverne, Plaine et Plateau, portant sur le volet « commerce » du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) et sur le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL).

La vitalité commerciale est essentielle pour l'attractivité de notre bassin de vie rural, notamment au sein des trois centralités de Sarre-Union, Diemeringen et Drulingen qui sont pleinement engagées dans une Opération de Revitalisation de Territoire depuis 2023. Dans un souci d'équilibre territorial, il est également important que l'ensemble des villages du territoire puissent continuer à accueillir des commerces de proximité, et ce dans une logique de complémentarité entre centralités intermédiaires, locales et villages. A ce titre, le SCOT doit pouvoir créer un cadre sécurisant pour maintenir un équilibre entre le commerce de centralité, dans les villages et en périphérie.

Les services de la communauté de communes ont pris connaissance de l'ensemble des pièces relatives à la modification du volet commerce du DOO et du DAACL du SCOT et ont formulé des remarques qui figurent dans l'avis annexé au présent courrier.

Mes agents se tiennent à disposition de votre équipe pour échanger à ce sujet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma haute considération.

**Le Président**

**Marc SÉNÉ**



# Avis de la Communauté de Communes de l'Alsace Bossue sur le projet de modification du SCoT du Pays de Saverne, Plaine et Plateau

2 septembre 2025

Rédacteur : Mickaël KLEIN

## Contexte général – Objectifs de la modification du SCoT

Le SCoT du Pays de Saverne, Plaine et Plateau fait l'objet d'une modification prescrite par délibération du comité syndical du PETR en date du 8 avril 2025. Conformément aux dispositions des articles L.137-2 et L.132-8 du Code de l'Urbanisme, la Communauté de Communes de l'Alsace Bossue a été sollicitée en date du 7 juillet 2025 pour émettre un avis PPA sur le projet de modification avant le 5 septembre 2025.

La modification du SCoT porte exclusivement sur les objectifs 2 (volet commerce) et 3 (Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique - DAACL) du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

En matière de commerce, artisanat et activités de logistique commerciale, le DOO :

- fixe les orientations en matière de localisations préférentielles des commerces dans les polarités existantes et à proximité des lieux de vie, des secteurs de revitalisation des centres-villes, des transports mais aussi en matière de préservation environnementale, paysagère et architecturale des entrées de ville (article L.141-5 du CU) ;
- comprend un DAACL déterminant 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 (article L.145-6 du CU).

Le principe de la modification est d'introduire une armature commerciale plus fine qui permettra au SCoT de mieux prendre en compte les spécificités des différents niveaux de centralités, notamment celles couvertes par une ORT dans le cadre des programmes Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain.

## Modifications apportées au SCoT et avis de la CCAB

### OBJECTIF 2 – Renouveler l'attractivité commerciale des centralités et cœurs de villages

#### ► Définition du commerce de détail et liste d'activités concernées à partir de la nomenclature des activités françaises 2025

La modification du SCoT précise le champ d'application des objectifs 2 et 3 en proposant une définition du commerce de détail et une liste d'activités concernées à partir de la nomenclature NAF 2025. Par « commerce » est entendu tout magasin avec accueil de clientèle où s'effectue la vente de biens ou de services à des consommateurs pour un usage domestique. Sur la base de la NAF 2025, une liste de sous-classes concernées figure dans un tableau récapitulatif.

La CCAB est favorable à l'ajout de ces précisions.

► Définition d'une armature commerciale plus fine en distinguant les centralités structurantes, intermédiaires, locales et les villages

La modification du SCoT propose d'appliquer une organisation hiérarchisée de l'offre commerciale selon une armature de centralités du territoire basée sur une étude de l'ANCT (« Centralités : comment les identifier et quels rôles dans les dynamiques locales et intercommunales ? ») et au regard des secteurs d'implantations périphériques existants. Sont ainsi distingués :

- une centralité structurante, Saverne ;
- des centralités intermédiaires qui confortent et développent une offre commerciale intermédiaire rayonnant sur une aire de 10 000 à 15 000 habitants : **3 en Alsace Bossue, à savoir Diemeringen, Drulingen et Sarre-Union** ;
- des centralités locales, qui possèdent un niveau d'équipements et de services rayonnant sur quelques villages alentour : **3 en Alsace Bossue, à savoir Herbitzheim, Keskastel et Oermingen** ;
- les villages, qui conservent leurs commerces de proximité et adaptent leurs espaces publics pour accueillir des commerces ambulants : **les 39 autres communes de la CCAB**.

La CCAB est favorable à l'ajout de ces précisions.

► Rattachement de chaque Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) à une centralité de l'armature commerciale

La modification du SCoT apporte des précisions en rattachant chaque Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) à une centralité de l'armature commerciale qui n'est pas forcément la commune sur laquelle le SIP est localisé.

**En Alsace Bossue, 2 SIP sont identifiés :**

- **le SIP rattaché à Sarre-Union ;**
- **le SIP rattaché à Drulingen.**

La CCAB est favorable à l'ajout de ces précisions.

► Privilégier l'implantation des commerces en centre-ville et enrayer le phénomène de migration des commerces vers les secteurs périphériques et entrées de ville

La modification du SCoT renforce les dispositions du DOO visant à renforcer le rôle commercial des centralités du territoire en privilégiant l'implantation des commerces en centre-ville et en enrayant le phénomène de migration des commerces vers les entrées de ville (secteurs de flux) au détriment de la dynamique de centre-ville.

## **2.1. Renforcer le rôle commercial des centralités du territoire**

- Hors SIP, les nouveaux commerces seront implantés de manière préférentielle dans les cœurs de ville, à proximité des lieux de vie, des secteurs de revitalisation des centres-villes, des transports ;
- Les entrées de ville seront traitées avec une attention particulière dans un souci de préservation de leur qualité environnementale, paysagère et architecturale et de façon à enrayer le phénomène de migration des commerces vers ces secteurs de flux au détriment de la dynamique de centre-ville.

Il est précisé que les communes centralités sont encouragées à intégrer dans leur PLU des dispositions spécifiques de protection de leur tissu commercial de centre-ville, par exemple via une OAP ou en réglementant la création de nouveaux commerces dans certaines zones (entrées de ville, lotissements, zones d'activités...).

**En Alsace Bossue, 6 communes sont ainsi encouragées à intégrer des dispositions spécifiques dans leur document d'urbanisme :**

- **3 centralités intermédiaires, à savoir Diemeringen, Drulingen et Sarre-Union ;**
- **3 centralités locales, à savoir Herbitzheim, Keskastel et Oermingen.**

La CCAB est favorable à l'ajout de ces propositions. Il paraît tout à fait pertinent de laisser aux communes le choix d'intégrer éventuellement des dispositions qui permettraient de protéger leur tissu commercial et ce au regard de leurs spécificités. Aussi, il est primordial de ne pas obliger mais bel et bien de privilégier l'implantation des nouveaux commerces dans les centres-villes. Les éventuels projets commerciaux qui seraient envisagés hors des périmètres de centralité commerciale mais au sein de l'enveloppe urbaine doivent être appréciés au cas par cas pour en évaluer la pertinence, en cohérence avec les dispositions prévues dans les PLU.

### **2.1.b. Développer l'offre commerciale sur les centralités intermédiaires et locales**

La modification du SCoT redéfinit la notion de « pôles intermédiaires » en proposant « des centralités intermédiaires et locales » qu'il s'agira de conforter pour proposer une offre commerciale de qualité à destination des habitants de chaque bassin de vie, notamment pour ne pas augmenter les besoins de mobilité.

Pour cela, l'offre commerciale est renforcée dans les centralités intermédiaires et locales où il s'agit de :

- recentrer les commerces sur des espaces plus restreints pour accompagner un effet de masse et une meilleure lisibilité du centre-ville ;
- améliorer l'attractivité urbaine en requalifiant la voirie et les espaces publics permettant la sécurisation des piétons, des modes de transport doux et la création d'une ambiance conviviale.

**En Alsace Bossue, 6 communes sont concernées :**

- **3 centralités intermédiaires, à savoir Diemeringen, Drulingen et Sarre-Union ;**
- **3 centralités locales, à savoir Herbitzheim, Keskastel et Oermingen.**

La CCAB est favorable à l'ajout de ces propositions.

Concernant les centralités intermédiaires, les 3 PVD de l'Alsace Bossue ont pleinement intégré ces dispositions à leur stratégie de revitalisation, inscrite dans la convention d'ORT de la CCAB et des 3 PVD. L'offre commerciale est déjà plutôt lisible et la voirie et les espaces publics sont traités de façon qualitative.

S'agissant des centralités locales, dans la mesure où l'offre commerciale est moins conséquente et plus ponctuelle, les enjeux d'effet de masse et de meilleure lisibilité de l'offre commerciale sont à apprécier avec une exigence moins élevée que pour les centralités intermédiaires.

### **2.2. Renouveler les offres commerciales périphériques**

La modification du SCoT introduit la notion de Secteurs d'Implantation Périphériques à vocation commerciale (SIP). Le Pays de Saverne, Plaine et Plateau n'a pas vocation à créer de nouveaux SIP, l'offre commerciale située dans les secteurs existants ayant vocation à se renouveler.

**Pour rappel, en Alsace Bossue, 2 SIP sont identifiés :**

- **le SIP rattaché à Sarre-Union ;**
- **le SIP rattaché à Drulingen.**

Concernant ces SIP, le SCoT envisage, dans un ordre de priorité :

- une complémentarité des fonctions commerciales des SIP vis-à-vis de l'offre commerciale des centralités en proscrivant l'implantation de petites cellules commerciales de type « galerie commerciale ». L'évolution porte sur la notion de « proscription » qui remplace celle de « limitation » ;
- une application des principes de sobriété foncière en ne permettant ni la création ni l'extension d'espaces commerciaux périphériques hors des enveloppes urbaines existantes et en favorisant la requalification du bâti ;
- une meilleure articulation avec les transports en commun ;
- une amélioration de l'urbanité de ces secteurs (optimisation et diversification des espaces ouverts et bâtis, aménagements de circulation douces et cheminements locaux entre les différents points de vente, sécurisation

des voiries permettant une cohabitation apaisée entre les usagers, renouvellement du mobilier urbain, amélioration des conditions de stationnement...) ;

- un meilleur traitement paysager en privilégiant l'intégration des abords du secteur dans son environnement paysager élargi et la végétalisation des espaces de stationnement.

La CCAB est favorable à l'ajout de ces propositions. Une vigilance particulière doit être portée au dessin des contours des SIP, de façon à ce qu'ils soient en accord avec le Schéma Directeur des Zones d'Activités Économiques de l'Alsace Bossue en cours de finalisation. Voir remarques sur les propositions de périmètres en annexe.

### ► Implantation des commerces de moins de 400m<sup>2</sup> dans les villages

La modification du SCoT précise les règles d'implantation des commerces de moins de 400<sup>2</sup> dans les villages qui ne doivent pas entraîner de consommation foncière.

#### 2.1.c. Prévoir de nouvelles formes d'accueil de commerces de proximité dans les villages

Les villages du territoire ont vocation à maintenir-renouveler l'offre de commerces de première proximité en cœur de village. A ce titre, les dispositions prévues actuellement dans le SCoT sont maintenues :

- Maintenir un noyau regroupé de commerces, en particulier dans les cœurs de villages ;
- Améliorer l'attractivité des points de vente, notamment en requalifiant les façades commerciales désuètes et peu attractives ;
- Développer des points de vente multi-services tels que des conciergeries, consignes, espaces de retrait de commandes, etc. ;
- Requalifier les espaces en friches et dégradés dans les cœurs de villages, en s'appuyant sur des espaces fonciers stratégiques en matière d'opportunité de renouvellement urbain ;
- Moderniser l'offre de marchés de proximité, grâce à la remobilisation des espaces publics, notamment ceux dédiés au stationnement, pour en faire des espaces complémentaires d'accueil de commerces ambulants.

Une disposition est ajoutée :

- La création de nouveaux commerces de moins de 400 m<sup>2</sup> reste possible dès lors qu'elle n'entraîne pas d'extension de l'enveloppe urbaine.

**En Alsace Bossue, 39 villages sont concernés par ces dispositions.**

La formulation proposée pour l'implantation des commerces de moins de 400 m<sup>2</sup> dans les villages serait à revoir car il est d'une part mentionné qu'il faut « maintenir un noyau regroupé de commerces, en particulier dans les cœurs de villages » mais aussi que « la création de nouveaux commerces de moins de 400m<sup>2</sup> reste possible dès lors qu'elle n'entraîne pas d'extension de l'enveloppe urbaine ».

La CCAB souhaite qu'il soit expressément mentionné que la création de commerces de moins de 400 m<sup>2</sup> dans les villages est possible dès lors qu'elle n'entraîne pas d'extension de l'enveloppe urbaine et qu'elle intervienne en cœur de village. **Il est nécessaire que ces deux conditions soient cumulatives.** Cela permettra de se prémunir d'éventuelles implantations commerciales dans des écarts ou en limite de ban communal, ce qui pourrait directement concurrencer les communes limitrophes.

La modification du SCoT ajoute un point relatif à la vente directe de productions agricoles, industrielles, artisanales et artistiques, en lien avec le Projet d'Aménagement Stratégique qui souhaite encourager la valorisation en circuit courts, sur le lieu de production, des productions locales.

#### **2.1.d. Augmenter la part locale de consommation des productions locales**

Vente directe de productions agricoles, maraîchères et horticoles

- La vente directe des produits de l'exploitation est une prolongation directe de l'activité agricole et peut donc se faire sur l'exploitation en dérogation aux principes de localisation préférentielle de l'objectif 2.1. ;
- Il en est de même pour la vente de productions agricoles en points de vente collectifs ;
- En dehors de ces deux cas, les autres formes de distribution, en magasin ou distributeurs, relèvent du commerce de détail et des dispositions des objectifs 2 et 3 du DOO.

Vente de productions industrielles, artisanales ou artistiques

- Les magasins de vente directe au consommateur constituent une prolongation directe de l'activité de l'entreprise et sont donc autorisés, en dérogation aux principes de localisation préférentielle de l'objectif 2.1., sous certaines conditions :
  - > implantation du magasin sur le site de production ou à proximité immédiate ;
  - > au moins 70% du chiffre d'affaires du magasin doit être réalisé avec les productions propres de l'entreprise ;
  - > la surface de vente du magasin ne doit pas dépasser 25% de la surface dédiée à l'activité avec un plafond à 300 m<sup>2</sup> ;
  - > la surface de vente peut être fixée à 20 m<sup>2</sup> si la formule précédente amène à une surface inférieure.

Les espaces de présentation de produits (show-rooms) qui, en règle générale, ne permettent pas l'acquisition immédiate à emporter, sur stock, de produits pour un usage domestique ne relèvent pas de la vente directe et ne sont pas encadrés par les dispositions des objectifs 2 et 3 du DOO.

La CCAB est favorable à l'ajout de ce paragraphe et note bien que le critère de part de chiffre d'affaires réalisé avec les productions propres de l'entreprise est mentionné pour définir la vente directe.

## OBJECTIF 3 – Développer le commerce de façon complémentaire entre les centralités commerciales et les secteurs périphériques (valant DAACL)

### ► Fixer un seuil d'application du DAACL à 400m<sup>2</sup>

La modification du SCoT propose de renforcer la portée du DAACL en fixant son seuil d'application à 400m<sup>2</sup>, contre 500m<sup>2</sup> dans la rédaction actuelle (soit le seuil appliqué pour la taxe sur les surfaces commerciales ou le palier entre supérette et supermarché).

Le territoire du Pays de Saverne, Plaine et Plateau entend réguler le développement de commerces qu'il définit comme importants en limitant leur implantation uniquement au sein des centralités commerciales et des secteurs périphériques identifiés. Les commerces de détail importants et équipements de logistique commerciale importants seraient ainsi définis par une surface de plus de 400m<sup>2</sup> au lieu de 500 m<sup>2</sup>.

Les commerces de détail et équipements de logistique commerciale importants, c'est-à-dire de plus de 400 m<sup>2</sup>, sont soumis aux dispositions du DAACL.

La CCAB est favorable à la mise en place d'un seuil de 400 m<sup>2</sup> pour les commerces dits « importants » au lieu de 500 m<sup>2</sup>.

### ► Précisions sur la localisation (cartographie) des centralités commerciales et des secteurs d'implantation périphériques (SIP) et les conditions respectives d'implantation commerciale

La modification du SCoT propose une cartographie plus fine des centralités commerciales et des secteurs d'implantation périphériques (SIP) en laissant aux PLU la possibilité de les préciser et les compléter, en compatibilité avec les autres objectifs du DOO.

**En Alsace Bossue, 6 centralités commerciales et 2 SIP sont identifiés :**

- les centralités commerciales des centralités structurantes de Diemeringen, Drulingen et Sarre-Union ;
- les centralités commerciales des centralités locales de Herbitzheim, Keskastel et Oermingen ;
- les SIP rattachés à Drulingen et Sarre-Union.

## CENTRALITÉS COMMERCIALES

*Diemeringen, Drulingen, Sarre-Union, Herbitzheim, Keskastel, Oermingen*

### **3.1. Privilégier la création de commerces importants au sein des centralités commerciales pour affirmer leur rôle structurant**

L'objectif du SCoT est de privilégier l'accueil et le développement des commerces dans les centralités commerciales, notamment pour favoriser l'utilisation des modes de déplacements décarbonés, pour maîtriser l'artificialisation des espaces et pour améliorer la qualité de l'offre, du parcours marchand et de l'ambiance commerciale en centre-ville.

#### **3.1.a. Définition des centralités commerciales**

La modification du SCoT apporte des précisions sur la définition de la « centralité commerciale ». Il s'agit d'espaces disposant de linéaires commerciaux, situés dans les différents niveaux de centralité de l'armature commerciale du territoire. Les centralités commerciales correspondent à un centre-ville ou à un centre de quartier, caractérisé par un bâti dense et présentant une diversité des fonctions urbaines et dans lequel se posent des enjeux particuliers en matière de revitalisation et de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité.

**Il est mentionné dans le projet de modification du SCoT que les centralités commerciales devront pouvoir évoluer localement et qu'à ce titre les PLU pourront les préciser et les compléter en compatibilité avec les objectifs du DOO** (en particulier sur le volet commerce et sur le volet relatif à la maîtrise de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain).

### 3.1.b. Les conditions d'implantation au sein des centralités commerciales

	<b>CENTRALITÉS INTERMÉDIAIRES</b> <b>Centralités commerciales</b> <i>Diemerdingen, Drulingen et Sarre-Union</i>	<b>CENTRALITÉS LOCALES</b> <b>Centralités commerciales</b> <i>Herbitzheim, Keskastel, Oermingen</i>
Types d'activités commerciales	Ensemble des types d'activités des commerces	
Limite de surface	Sans limite de surface	Jusqu'à 800 m <sup>2</sup> de surface avec une possibilité d'extension de 25% de la surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT
Densité et compacité des formes urbaines	Implantations commerciales favorisées au sein de bâtiments à usage mixte, dans le prolongement de linéaires commerciaux existants	
Reconquête des surfaces vacantes	Créations ou extensions des commerces privilégiant la réutilisation de locaux commerciaux vacants ou friches existantes dans le secteur de centralité commerciale  Équipements commerciaux réalisés en priorité dans l'enveloppe urbaine	
Optimisation des surfaces dédiées au stationnement	Accès et stationnements devant être mutualisés avec les autres commerces ou fonctions urbaines (équipements, habitat, services...)  Stationnements incitant à l'adoption de nouvelles formes de mobilités en prévoyant des équipements de recharge en électricité et des espaces adaptés aux modes doux  Espaces de livraison adaptés pour limiter l'impact de celles-ci sur les espaces publics (nuisances sonores pour les riverains et pollutions)	
Desserte par les transports collectifs, accessibilité aux piétons et cyclistes	Aménagements favorisant les modes d'accès alternatifs à la voiture par des cheminements piétons et cyclables sécurisés et accessibles entre les magasins et ensembles commerciaux, ainsi que depuis les arrêts de transport collectif	
Qualité environnementale, architecturale et paysagère	Traitements architecturaux et paysagers qualitatifs des bâtiments en cohérence avec le bâti environnant (gabarits et choix des couleurs)  Diminution de l'impact visuel des espaces liés aux accès techniques et de livraison de marchandises  Traitement des arrières du bâti, notamment ceux visibles depuis les axes de circulation  Ouverture des équipements commerciaux favorisée sur l'espace public  Alignements de bâtiments favorisés selon le contexte urbain  Amélioration des espaces publics en développant des cheminements sécurisés et végétalisés  Prise en compte de l'impact carbone de construction en intégrant notamment des matériaux biosourcés  Performance des bâtiments en matière énergétique favorisée  Gestion des eaux de pluie à l'échelle de la parcelle ou du projet à prévoir  Intégration d'une part significative d'espaces végétalisés, non imperméabilisés  Contribution à la réduction des déchets à la source par des dispositifs permettant le tri, la valorisation et la réutilisation de matières	

La CCAB est favorable à la mise en place de ces dispositions, notamment celle créant un plafond de surface jusqu'à 800 m<sup>2</sup> dans les centralités commerciales des centralités locales.

Il est primordial de ne pas obliger mais bel et bien de privilégier l'implantation des nouveaux commerces au sein des centralités commerciales. Les éventuels projets commerciaux qui seraient envisagés hors des périmètres de centralité commerciale mais au sein de l'enveloppe urbaine doivent être appréciés au cas par cas pour en évaluer la pertinence.



## SECTEURS D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUES (SIP)

SIP rattachés à Sarre-Union et Drulingen

### 3.2. Contenir le développement des commerces existants en périphérie

#### 3.2.a. Définitions des secteurs d'implantation périphériques (SIP)

Les commerces « importants », c'est-à-dire de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente, se situent pour la majorité au sein des SIP. Les SIP sont les espaces urbanisés en périphérie des centres-villes constitués accueillant une fonction commerciale structurée. Ils présentent un fonctionnement souvent déconnecté des zones d'habitat et une densité bâtie inférieure aux centralités. L'objectif du SCoT est de contenir le développement des SIP afin de renforcer les centralités tout permettant de freiner, notamment dans les bassins de vie ruraux, l'évasion commerciale.

Les SIP ont vocation à accueillir le commerce de façon complémentaire à celui présent dans les centralités, dans le respect d'un équilibre centre/périphérie. Une proposition de délimitation est faite et celle-ci pourra être précisée par le PLU dans un rapport de compatibilité.

Pour mémoire, 2 SIP sont identifiés en Alsace Bossue :

- le SIP rattaché à Sarre-Union (rue de Phalsbourg, ZAC Grundgrube) ;
- le SIP rattaché à Drulingen (rue de Weyer).

#### 3.2.b. Les conditions d'implantation au sein des SIP

	<b>Secteurs d'Implantation Périphériques</b> <b>SIP rattachés à une centralité intermédiaire</b> <i>SIP rattachés à Drulingen et Sarre-Union</i>
Types d'activités commerciales	Ensemble des types d'activités des commerces
Plancher de surface	Ne pourront être créés que des commerces dont la surface de vente est au minimum de 1 000 m <sup>2</sup> .  Les galeries marchandes de plus de 1 000 m <sup>2</sup> proposant des cellules de moins de 1 000 m <sup>2</sup> ne sont pas autorisées.
Conditions d'implantation	<b>ALIMENTATION, COMMERCE DE DÉTAIL NON SPÉCIALISÉ A PRÉDOMINANCE ALIMENTAIRE</b>  Création : surface de vente minimale de 1 000 m <sup>2</sup> et maximale de 1 500 m <sup>2</sup>  Extension : jusqu' 2 500 m <sup>2</sup> de surface de vente totale après extension ou extension maximale de 25 % de la surface de vente à la date d'approbation du SCoT pour les commerces dépassant 2 000 m <sup>2</sup> de surface de vente  <b>COMMERCE DE DÉTAIL DE FLEURS, PLANTES, ENGRAIS, ANIMAUX DE COMPAGNIE ET ALIMENTS POUR CES ANIMAUX, QUINCAILLERIE, MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION ET DE BRICOLAGE, PEINTURE ET VERRE EN MAGASIN DE PLUS DE 400 m<sup>2</sup>, MEUBLES, APPAREILS ÉLECTROMÉNAGERS</b>  Création : surface de vente minimale de 1 000 m <sup>2</sup> et maximale de 2 000 m <sup>2</sup>  Extension : jusqu'à 3 000 m <sup>2</sup> de surface de vente totale du commerce après extension  <b>AUTRES ACTIVITÉS COMMERCIALES ET ACTIVITÉS DE LOGISTIQUE COMMERCIALE</b>  Création : surface de vente minimale de 1 000 m <sup>2</sup> et maximale de 2 500 m <sup>2</sup>  Extension : jusqu'à 25% de la surface de vente à la date d'approbation du SCoT
Densité et compacité des formes urbaines	Recherche d'une compacité des formes bâties permettant d'accroître la densité urbaine et commerciale

Reconquête des surfaces vacantes	<p>Créations ou extensions des commerces privilégiant la réutilisation de locaux commerciaux vacants ou friches existantes dans le secteur périphérique, que ce soit par rénovation ou démolition-reconstruction</p> <p>Équipements commerciaux réalisés en priorité dans les enveloppes urbaines existantes</p>
Optimisation des surfaces dédiées au stationnement	<p>Accès et stationnements devant être mutualisés avec les autres commerces ou fonctions urbaines (équipements, habitat, services...)</p> <p>Stationnements incitant à l'adoption de nouvelles formes de mobilités en prévoyant des équipements de recharge en électricité et des espaces adaptés aux modes doux</p> <p>Surfaces de stationnement à valoriser pour l'implantation d'équipements de production énergétique</p> <p>Mesures de désimperméabilisation à prendre lorsque la structure du sol permet une infiltration de l'eau</p> <p>Espaces de livraison à adapter pour limiter l'impact de ceux-ci sur les espaces publics (nuisances sonores et pollutions)</p>
Desserte par les transports collectifs, accessibilité aux piétons et cyclistes	<p>Aménagements favorisant les modes d'accès alternatifs à la voiture par des cheminements piétons et cyclables sécurisés et accessibles entre les magasins et ensembles commerciaux, ainsi que depuis les arrêts de transport collectif</p>
Qualité environnementale, architecturale et paysagère	<p>Traitements architecturaux et paysagers qualitatifs des bâtiments en cohérence avec le bâti environnant (gabarits et choix des couleurs)</p> <p>Diminution de l'impact visuel des espaces liés aux accès techniques et de livraison de marchandises</p> <p>Traitement des arrières du bâti, notamment ceux visibles depuis les axes de circulation</p> <p>Ouverture des équipements commerciaux favorisée sur l'espace public</p> <p>Alignements de bâtiments favorisés selon le contexte urbain</p> <p>Amélioration des espaces publics en développant des cheminements sécurisés et végétalisés</p> <p>Prise en compte de l'impact carbone de construction en intégrant notamment des matériaux biosourcés</p> <p>Performance des bâtiments en matière énergétique favorisée</p> <p>Gestion des eaux de pluie à l'échelle de la parcelle ou du projet à prévoir</p> <p>Intégration d'une part significative d'espaces végétalisés, non imperméabilisés</p> <p>Contribution à la réduction des déchets à la source par des dispositifs permettant le tri, la valorisation et la réutilisation de matières</p>

La CCAB est favorable à la mise en place de ces dispositions.

Voir documents annexés

#### **Centralité commerciale – Diemeringen – Modifications**

- > Extension du périmètre au nord de la Grand Rue, jusqu'à la rue Tiergarten, pour inclure le Relais Fleuri et la jardinerie Jardi'nat ;
- > Extension du périmètre au sud de la Grand Rue pour inclure le magasin BigMat ;
- > Réduction du périmètre en partie sud-est, au niveau de la rue du Faubourg et de la rue de la Redoute, car il n'y a pas de linéaire commercial.

#### **Centralité commerciale et SIP – Drulingen – Modifications**

- > (Centralité commerciale) Extension du périmètre à l'ouest pour inclure les anciens locaux de l'usine Bieber qui accueillent actuellement quelques activités ;
- > (SIP) Extension du périmètre au sud pour inclure le site de l'ancien moulin Koenig.

#### **Centralité commerciale et SIP – Sarre-Union – Modifications**

- > (Centralité commerciale) Extension du périmètre au nord-est, jusqu'au croisement entre la rue de Bitche et la route d'Oermingen, pour inclure l'hôtel restaurant « A la Porte Haute » ;
- > (Centralité commerciale) Extension du périmètre au sud, jusqu'au croisement entre la route de Phalsbourg et la rue Vincent d'Indy, pour inclure un petit linéaire commercial constitué.
- > (SIP) Réduction du périmètre du SIP en limite est en supprimant la partie du ban communal de Rimsdorf qui n'est pas destinée à accueillir des activités commerciales (station essence, McDo, clinique vétérinaire). Dans un souci de cohérence avec le Schéma Directeur des ZAE de l'Alsace Bossue en cours de finalisation, l'idée est de protéger la vitalité commerciale de la centralité intermédiaire de Sarre-Union, qui est engagée dans un projet global de revitalisation inscrit dans la convention d'ORT de l'Alsace Bossue (CCAB et 3 PVD) ;
- > (SIP) Extension du périmètre du SIP au nord-est pour inclure le bâtiment existant de Schneider Electric.

#### **Centralité commerciale – Herbitzheim – Validé**

- > La proposition de périmètre de centralité commerciale est validée.

#### **Centralité commerciale – Keskastel – Modifications**

- > Extension du périmètre en limite sud, au niveau de la rue du Faubourg, pour inclure un ensemble de commerces qui marque l'entrée dans le centre-bourg (L'Alsace les emportés, boulangerie pâtisserie...) ;
- > Extension du périmètre en limite sud-ouest, en direction de Sarralbe, pour inclure l'ancien bar restaurant de la Sarre.

#### **Centralité commerciale – Oermingen – Modifications**

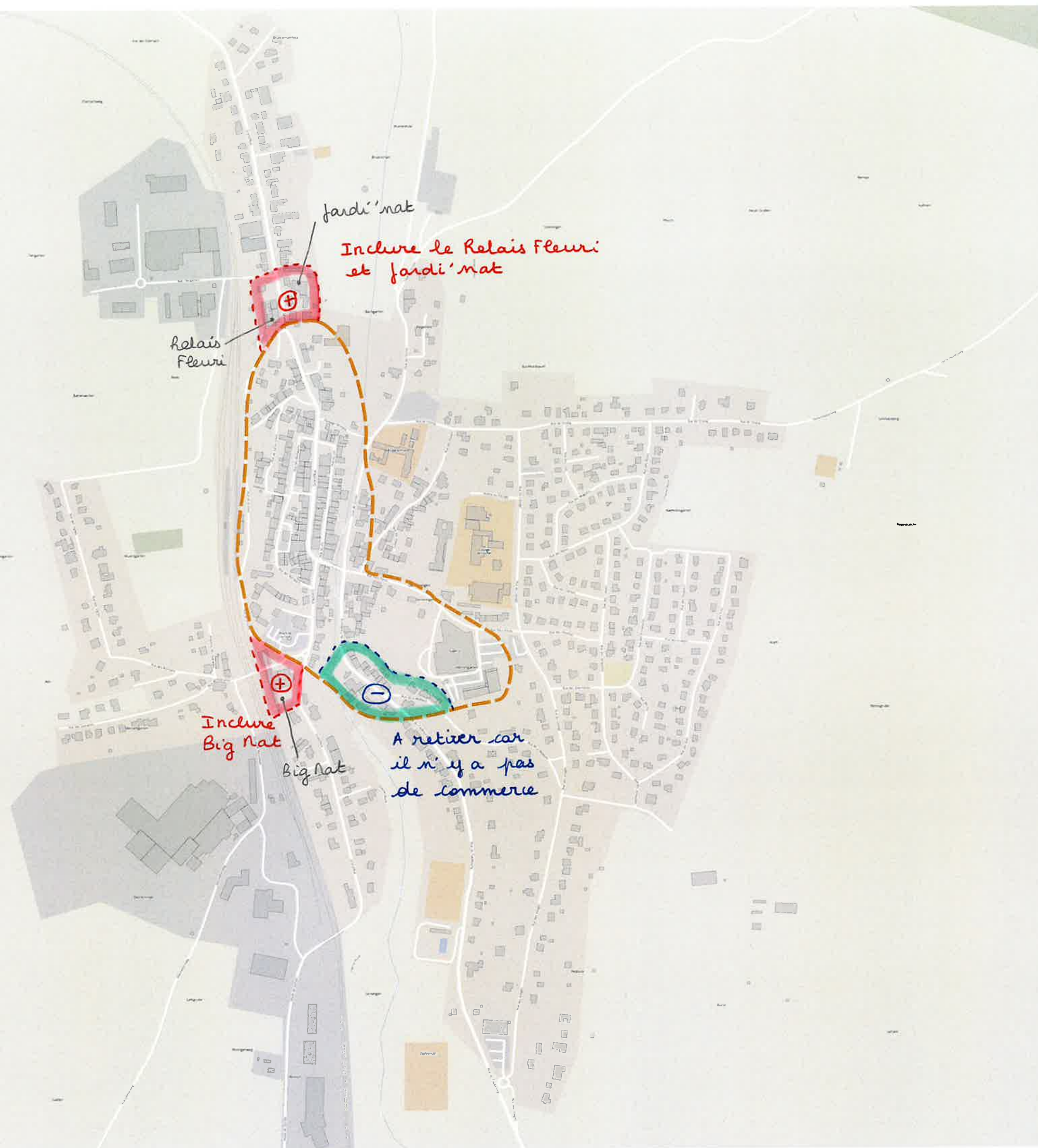
- > Extension du périmètre en limite nord-ouest pour inclure l'entreprise « Meubles Hertzog ».

## **JUSTIFICATION DES CHOIX**

Points de vigilance :

- page 56 – Pour caractériser les centralités locales, il est fait mention de « gros bourgs sur des axes passants, peuplés de plus de 1 500 habitants » : en Alsace Bossue, si c'est bien le cas pour Herbitzheim, les communes de Keskastel et Oermingen ont en revanche un poids de population inférieur à 1 500 habitants. Mention à supprimer pour sécuriser la modification du SCOT.

## Diemeringen





## Drulingen

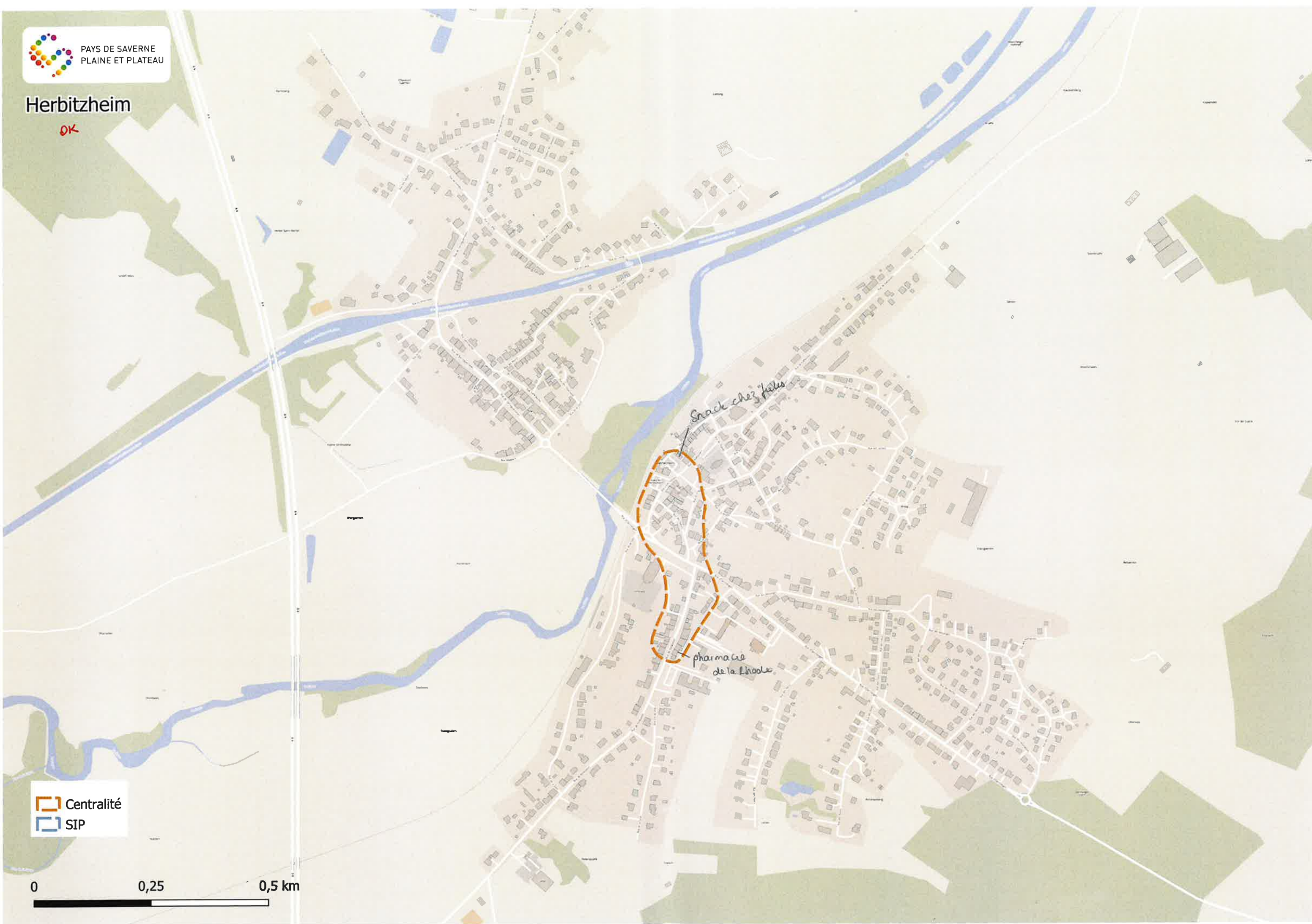
Inclure les  
anciens locaux  
Bieber

Inclure le site  
de l'ancien moulin  
Koenig.



Herbitzheim

OK





Bar restaurant  
de la Sarre

Inclure le  
restaurant de  
la Sarre

L'Alcée

Inclure L'Alcée  
et la boulangerie

Oermingen





