

Michel et Florian MORENO
SUPER U INGWILLER / SAS INGDIS
9 rue du Wittholz
67340 Ingwiller

**Pôle d'équilibre territorial et
rural (PETR) du Pays de
Saverne, Plaine et Plateau**
10 rue du Zornhoff
67700 Saverne

André CHARLIER
Commissaire enquêteur

Jean-Thierry DAUMONT
Commissaire enquêteur suppléant.

Bouxwiller, le 27 octobre 2025

Objet : Enquête publique Modification SCoT du Pays de Saverne, Plaine et Plateau

Messieurs les commissaires enquêteurs, Charlier et Daumont,

Gérants du Super U Ingwiller (SAS INGDIS), supermarché employant plus de 130 personnes à Ingwiller, nous vous sollicitons dans le cadre de l'enquête publique unique en cours sur le projet de modification n° 1 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saverne, Plaine et Plateau.

Nous souhaitons attirer votre attention sur trois points majeurs en matière de commerce :

1. La disposition qui vise à interdire la création de petits commerces au sein des secteurs d'implantation périphériques (SIP), notamment ceux dont la surface est inférieure à 1 000m².
2. Les possibilités d'extension pour les commerces de détail non spécialisés à dominante alimentaire, ayant une surface supérieure à limite à l'approbation du SCoT.
3. L'interdiction de création ou d'extension d'espaces commerciaux périphériques hors des enveloppes urbaines existantes.

99 FN

1. Interdiction d'implantation de petits commerces, notamment inférieurs à 1 000 m², au sein des secteurs d'implantation périphériques (SIP)

SCOT - VERSION 2023

DOO - Page 26 / Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL)
Les cellules commerciales de « type galerie commerciale » sont actuellement possibles.

*« Une complémentarité de fonctions commerciales vis-à-vis de l'offre commerciale des cœurs commerciaux en **limitant** l'implantation de petites cellules commerciales de type « galerie commerciale ». »*

SCOT – PROJET DE MODIFICATION (en cours) n°1

Plusieurs modifications, mentionnant l'impossibilité d'implantation de petits commerces, notamment de moins 1 000m² dans les SIP, nous interpelle sur les réelles capacités qu'auraient les SIP pour renforcer l'attractivité globale de la centralité à laquelle ils sont rattachés.

Page 19

« Une complémentarité de fonctions commerciales vis-à-vis de l'offre commerciale des centralités en **proscrivant l'implantation de petites cellules commerciales de type galerie commerciale »**

Page 27

« Dans tous les SIP, ne pourront être créées que des commerces dont la surface de vente est au **minimum de 1000m². Les galeries marchandes de plus de **1000 m²** proposant des cellules de moins de **1 000m²** ne sont pas autorisées. »**

Page 60

« De même, dans la mesure où le DAACL **ne permet pas l'implantation de commerces de moins de 1000m² dans les SIP, le SCOT gagne en lisibilité en affirmant **proscire l'implantation de petites cellules commerciales de type « galerie commerciale »** dans les SIP au lieu de simplement les limiter. »**

Page 61

« Le SCOT confirme son orientation selon laquelle ne pourront être créés que des commerces dont la surface de vente est au **minimum de 1000m². Il est rappelé que les galeries marchandes de plus de **1000m²** proposant des cellules de **moins de 1000m²** ne sont pas autorisées. »**

Nos observations :

Vu qu'il est précisé pour les SIP que (p. 61 du projet)
« le SCOT reconnaît le rôle positif que peuvent avoir les SIP pour renforcer l'attractivité globale de la centralité à laquelle ils sont rattachés, notamment en matière de lutte contre l'évasion commerciale – par ailleurs génératrice de déplacements carbonés hors territoire »

Vu qu'il est précisé pour les SIP que (p. 61 du projet)
« *L'offre commerciale située dans les secteurs existants a vocation à se renouveler* »

Vu qu'il est bien noté (page 61 du projet) que les conditions d'implantations au sein des secteurs d'implantation périphériques (SIP) sont définies dans l'objectif de :

« *réguler le développement des commerces importants, le SCOT fixe des conditions d'implantation en SIP des commerces importants selon leur localisation dans l'armature commerciale, en fonction de leur surface et de leur activité.* »

Cette mesure nous semble contradictoire à la vocation de renouvellement de l'offre commerciale des SIP existants, afin de lutter contre l'évasion commerciale, dès lors que le commerce est soumis à régulation à travers une Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC), puis qu'une **analyse d'impact** évalue les effets du projet sur l'animation et le développement économique du **centre-ville de la commune d'implantation**.

Nos recommandations :

Nous suggérons ainsi de

- ne pas proscrire l'implantation de petites cellules commerciales de type galerie commerciale, de manière à éviter l'évasion commerciale vers d'autres secteurs périphériques mieux fournis en offre commerciale.
- conditionner l'implantation dans les SIP des petits commerces, notamment ceux inférieur à 1 000m² en y ajoutant la disposition suivante (formulation à titre d'exemple) :

« **L'implantation de commerces de moins de 1000m (ou de petites cellules commerciales, de type galerie commerciale, inférieures à 1 000m²), reste possible uniquement si le projet est soumis à régulation en nécessitant l'obtention préalable d'une autorisation administrative délivrée par la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) et n'entrant pas d'extension de l'enveloppe urbaine.** »

71 FN

2. Les possibilités d'extension pour les commerces de détail non spécialisés à dominante alimentaire

SCOT - VERSION 2023

DOO - Page 26 / Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL)

Dans sa version actuelle, le DAACL du DOO précise les possibilités d'extension pour les commerces de détail non spécialisés à dominante alimentaire situés dans les secteurs périphériques de la sorte :

« Minimal : 1 000 m²
Maximal : 1 500 m² »

« Les extensions de maximum 25% de la surface de vente des commerces ayant une surface supérieure à cette limite à l'approbation du SCoT ».

SCOT – PROJET DE MODIFICATION (en cours) n°1

A la page 10 du projet de modification, les possibilités d'extension pour les commerces de détail non spécialisés à dominante alimentaire sont précisées de la sorte pour les secteurs d'implantation périphériques (SIP) rattachés à une centralité intermédiaire :

« jusqu'à 2500m² de surface de vente totale du commerce après extension ou extension max. de 25% de la surface de vente à la date d'approbation du SCoT pour les commerces dépassant 2 000m² de surface de vente à cette date. »

Afin d'éviter toute ambiguïté concernant cette **mention de 2 000m²**, nous recommandons de maintenir la terminologie employée dans le SCoT en vigueur (en date du 14/11/2023) et de formuler cette précision plutôt de la sorte :

« jusqu'à 2500m² de surface de vente totale du commerce après extension ou extension max. de 25% de la surface de vente des commerces **ayant une surface supérieure à cette limite à l'approbation du SCoT** »

3.2.b - Les conditions d'implantation au sein des secteurs d'implantation périphériques (SIP)

Toujours afin d'éviter toute ambiguïté, nous recommandons également de rappeler cette même disposition précisant la possibilité d'extension de « 25% de la surface de vente des commerces **ayant une surface supérieure à cette limite à l'approbation du SCoT** » à la page 62 en dessous de la phrase suivante :

« Ainsi, il permet à un supermarché existant de s'agrandir jusqu'à la limite de l'hypermarché (2500m²) »

79 81

3. L'interdiction de création ou d'extension d'espaces commerciaux périphériques hors des enveloppes urbaines existantes

Dans sa définition des secteurs d'implantation périphériques (SIP) à la page 61 du projet de modification, il est inscrit :

« A l'instar de la localisation des centralités commerciales, le SCOT propose une cartographie des SIP existants mais permet aux PLU d'en préciser les contours, dans un rapport de compatibilité et notamment avec deux principes clés régissant les SIP :

- *Le Pays de Saverne Plaine et Plateau n'a pas vocation à créer de nouveaux secteurs d'implantation périphériques à vocation commerciale (SIP). L'offre commerciale située dans les secteurs existants a vocation à se renouveler.*
- *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 (cf. objectif 10) et en favorisant la requalification du bâti. »*

Nous observons :

Que le tracé des enveloppes urbaines dans le projet de modification du SCoT est bien plus détaillé et sûrement contraignant que dans sa version en vigueur (cf. Objectif 10 de la version 14/11/2023) et surtout que « la création ou l'extension d'espaces commerciaux périphériques hors des enveloppes urbaines » est très limitant alors même que les communes ou les intercommunalités définissent, à travers leurs règlements de PLU ou PLUi, les dispositions applicables aux zones urbaines, propres à chaque secteur (ex : UX = secteurs d'activités) et que ces secteurs sont déjà définis de façon très précise puisque localisés à la parcelle cadastrale près.

Ainsi, interdire la création ou l'extension d'espaces commerciaux périphériques hors des enveloppes urbaines existantes (définis surtout plus précisément par le projet de modification du SCoT que dans sa version en vigueur) nous semble contradictoire avec l'ambition du SCoT de proposer une cartographie des SIP existants tout en **permettant aux PLU « d'en préciser les contours »**.

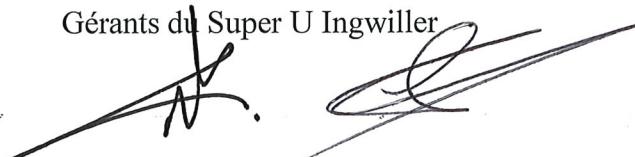
En effet, les PLU définissent, dans un rapport de compatibilité avec le SCoT, précisément pour chaque type de secteur (puisque chaque parcelle est rattachée à un secteur), les interdictions ou conditions soumises aux constructions de chaque catégorie d'établissement.

Nous craignons surtout que ce second principe clé, d'interdiction de création ou d'extension d'espaces commerciaux périphériques hors des enveloppes urbaines existantes, devienne une disposition qui crée de **l'ambiguïté en matière d'urbanisme**, déjà bien défini par les secteurs des PLU (ou PLUi) et leurs règlements, et soit ainsi un **frein au développement commercial du Pays de Saverne Plaine et Plateau**.

Nous vous remercions par avance de l'attention portée à nos observations et restons à votre disposition pour toute précision complémentaire.

Veuillez agréer, Messieurs Charlier et Daumont, l'expression de notre considération distinguée.

Michel et Florian MORENO
Gérants du Super U Ingwiller




SAS INGDIS
au capital de 40 000 €
Zone Industrielle
67340 INGWILLER
Tél. 03 88 89 28 89 - Fax. 03 88 89 28 88

77 FN