

**NOTE D'OBSERVATIONS
DE LA SOCIETE ALSEDIS (E. LECLERC SELESTAT)
A MADAME LA PRESIDENTE DE LA COMMISSION D'ENQUETE
SUR LE PROJET DE REVISION N°1 DU SCOT
SELESTAT ALSACE CENTRALE VALANT PCAET**

Le projet de révision n°1 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sélestat Alsace centrale valant Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), arrêté par le comité syndical du PETR Sélestat Alsace centrale le 11 décembre 2025, est actuellement soumis à enquête publique.

Il appelle de la part de la société ALSEDIS différentes observations.

- SUR LE CONTEXTE

La société ALSEDIS exploite, dans la zone commerciale Nord de Sélestat, un ensemble commercial à l'enseigne E. LECLERC de 13 463 m² de surface de vente, comprenant notamment un hypermarché, une galerie marchande et un magasin à l'enseigne BRICO E. LECLERC, dont la surface de vente autorisée est de 6 226 m² (Avis favorable de la CDAC du Bas-Rhin du 10 février 2026).

Les zones commerciales Nord et Sud de Sélestat sont identifiées par le projet de SCoT comme des secteurs d'implantation périphérique (SIP) de niveau « majeur » (DOO, p. 75).

Dans une logique de renouvellement urbain et de sobriété foncière, la société ALSEDIS porte, à l'horizon 2030, un projet de recomposition de son implantation sélestadienne qui comprend, plusieurs phase, à savoir :

- le transfert du magasin BRICO E. LECLERC de la zone commerciale Nord vers la zone commerciale Sud, et plus précisément sur l'emprise d'une friche laissée vacante par la démolition d'une ancienne usine et par le transfert, en 2015, du supermarché MATCH ;
- la restructuration, en zone Nord, du bâtiment libéré du fait du déplacement du magasin BRICO E. LECLERC. Dans le cadre de cette restructuration, la surface de vente de ce magasin serait divisé en cellules commerciales d'une surface de vente unitaire supérieure à 300 m² ;
- l'extension des réserves de l'hypermarché et la création d'un niveau supplémentaire destiné à accueillir d'autres activités (notamment salle de sport et restaurants) dans une logique de densification verticale.

Il convient de souligner que l'emprise de la zone Sud a déjà fait l'objet d'un projet de magasin de bricolage d'une surface de vente de 9 843,52 m², porté par la société L'Immobilière Européenne des Mousquetaires. Ce projet a reçu un avis favorable de la Commission départementale d'aménagement commercial du Bas-Rhin le 7 février 2020, puis de la Commission nationale d'aménagement commercial le 25 juin 2020 (avis n° P 00 67 67 20T, sur la demande de permis de construire PC 067 462 19M 0067).

La CNAC a alors expressément relevé « *que le projet n'est pas consommateur d'espaces supplémentaires ; qu'il permet la réhabilitation d'une friche* ».

Le permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale a été délivré par le maire de Sélestat le 4 décembre 2020, et le recours formé à son encontre a été rejeté (CAA Nancy, 3 octobre 2024, req. n°21NC00304). Ce projet a toutefois été abandonné.

A l'occasion de la préparation de ce projet de déplacement du magasin BRICO E. LECLERC, la société ALSEDIS a fait le constat que, dans sa rédaction actuelle, le projet de DOO et de document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) contiennent des prescriptions et qu'il :

- plafonne à 5 000 m² la surface de vente de tout nouvel équipement commercial non alimentaire dans les SIP de Sélestat Nord et Sud, sans réserver expressément la reconstruction sur l'emprise d'une friche commerciale ;
- ne règle pas avec une précision suffisante l'articulation entre la faculté de diviser un équipement existant et l'interdiction de créer ou d'étendre des galeries commerciales ;
- ne comporte aucune disposition transitoire au bénéfice des projets déjà engagés.

Ces dispositions sont susceptibles de compromettre une opération de recyclage foncier pourtant conforme aux objectifs que le SCoT se fixe lui-même. Elles appellent donc les observations suivantes.

- **SUR LE PLAFOND DE 5 000 M² OPPOSE A LA RECONSTRUCTION D'UN EQUIPEMENT COMMERCIAL SUR UNE FRICHE**

- **Les dispositions en cause**

La fiche consacrée au SIP « Sélestat – Zone commerciale Sud » prévoit, pour les commerces non alimentaires, que la création d'un nouvel équipement commercial est admise dans la limite d'une « *Surface maximum : 5 000 m²* » (DOO, p. 81). La fiche de la zone commerciale Nord comporte la même limite (DOO, p. 79).

Les orientations générales applicables aux SIP précisent toutefois que « *La reprise d'équipements commerciaux vacant ou en friche n'est pas soumise à des conditions de surface* » (DOO, p. 78).

Or, plusieurs définitions ressortent du lexique du DOO. Ainsi :

- la création d'un équipement commercial correspond à la « *Mise en place d'une nouvelle cellule commerciale, soit par construction neuve, soit par changement de destination d'un local non commercial, soit via une opération de démolition-reconstruction* » (DOO, p. 161) ;
- un équipement commercial correspond à une « *cellule commerciale, à savoir un local ou un espace dédié à l'accueil d'une activité commerciale situé au sein d'un bâtiment ou d'un ensemble commercial* » (DOO, p. 162) ;
- les friches sont des « *Terrains ou bâtiments anciennement occupés (industrie, agriculture, habitat, activités) aujourd'hui vacants ou très peu utilisés et susceptibles d'être requalifié et/ou reconvertis* » (DOO, p. 164).

Il résulte de la combinaison de ces dispositions que l'exception prévue pour la « reprise » ne bénéficie qu'à la réutilisation d'un équipement commercial existant, c'est-à-dire d'une cellule bâtie.

Par contre, la reconstruction d'un équipement commercial sur le terrain d'une friche commerciale déjà démolie relève de la définition de la « création » et se trouve soumise au plafond de 5 000 m².

- **Une rédaction contraire aux objectifs du SCoT**

- D'une part, cette rédaction adoptée n'apparaît pas cohérente, dès lors que la démolition-reconstruction d'un bâtiment en friche est pénalisée par rapport à sa simple réoccupation

En effet, la reprise d'un magasin vacant n'est soumise à aucune limite de surface. A l'inverse, la reconstruction, sur la même emprise et sans consommation d'espace supplémentaire, d'un bâtiment plus performant après démolition se voit opposer un plafond de 5 000 m².

- Or, d'autre part, cette différence de traitement va à l'encontre des orientations fixées par le DOO lui-même et selon lesquelles il convient notamment de :

- « *Donner la priorité à l'utilisation des espaces déjà urbanisés ou artificialisés (friches, dents creuses, bâtiments vacants, logements vacants)* » et « *Encourager et*

donc permettre les projets de densification maîtrisée, de démolition-reconstruction, ou de transformation du bâti existant » (DOO, p. 33) ;

- *« Permettre, après démolition, des reconstructions plus denses ; économes en ressources et qualitatives » (DOO, p. 35) ;*
- *accueillir les nouvelles activités économiques « prioritairement dans des locaux vacants, sur des friches, en densification des zones d'activités existantes ou sur des espaces déjà artificialisés » (DOO, p. 59).*

D'ailleurs, la DAACL lui-même impose que *« Toute création, réutilisation ou extension d'un équipement commercial doit se faire en limitant la consommation d'espace et en privilégiant l'existant »,* notamment *« par la reconquête des friches »* (DOO, p. 95).

- Enfin, la limitation opposée à la reconstruction sur friche ne trouve pas de justification dans le projet de SCoT arrêté.

En effet, le rapport de présentation indique que :

- les SIP ont vocation à accueillir les commerces dont le fonctionnement et la dimension sont incompatibles avec les centralités ;
- *« c'est notamment le cas des commerces en équipements de la maison, bricolage et jardinage ».*

L'objectif affiché est notamment de *« permettre d'éviter l'évasion vers les territoires voisins »* (Explication et justification des choix, p. 96).

Les seuils maximaux sont justifiés par la volonté *« d'éviter l'implantation d'équipements de trop grande ampleur, susceptibles de déséquilibrer l'organisation commerciale du territoire »* (Explication et justification des choix, p. 98).

Or, le transfert d'un équipement existant d'un SIP majeur vers l'autre, sur une friche, ne crée pas une offre nouvelle de nature à déséquilibrer l'armature commerciale. Il s'agit, en l'espèce, de relocaliser au sein des SIP majeurs de Sélestat une offre de bricolage existante, sur un terrain déjà artificialisé.

Surtout, dans son mémoire en réponse à l'avis de l'Etat, le PETR a lui-même précisé que le seuil de 5 000 m² *« vise à préserver la capacité d'adaptation du territoire sur la durée du SCoT, notamment pour accompagner des opérations de restructuration, de renouvellement ou de relocalisation d'activités commerciales »* (Mémoire en réponse, p. 71-72).

Appliqué à la reconstruction sur friche, ce seuil produit l'effet inverse. Il interdit en effet de relocaliser un équipement existant sur une friche dans un format modernisé, alors même qu'une telle opération ne consomme aucun espace naturel, agricole ou forestier.

La communauté de communes de Sélestat avait d'ailleurs elle-même souligné, en 2022, lorsqu'elle s'est prononcée sur le projet d'extension de la surface de vente du magasin BRICO E. LECLERC, l'intérêt de *« conforter et moderniser l'offre en bricolage »* à Sélestat (Avis de la CDAC du Bas-Rhin du 20 mai 2022).

Le PETR s'est d'ailleurs engagé, à la demande de la Communauté de communes de Sélestat & Territoires, à assouplir la rédaction des fiches des SIP Nord et Sud, afin de permettre «

l'adaptation de l'offre aux besoins des habitants et aux évolutions des modes de consommation » (Mémoire en réponse, p. 75-76).

- **La modification demandée**

La société ALSEDIS demande en conséquence que l'orientation figurant en page 78 du DOO soit complétée comme suit :

« La reprise d'équipements commerciaux vacants ou en friche, *ainsi que la reconstruction, y compris après démolition, d'un équipement commercial sur l'emprise d'un équipement commercial vacant ou d'une friche commerciale, n'entraînant pas de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, n'est pas soumise à des conditions de surface »*

A titre subsidiaire, et afin de répondre aux préoccupations exprimées par l'Etat quant au suréquipement commercial des zones Nord et Sud (Mémoire en réponse, p. 71), cette exception pourrait être limitée aux opérations de relocalisation, au sein des SIP majeurs de Sélestat, d'un équipement commercial existant

- **SUR LA RESTRUCTURATION DES EQUIPEMENTS COMMERCIAUX EXISTANTS**

Les orientations applicables aux SIP prévoient simultanément que :

- « *L'implantation de nouvelles galeries commerciales ainsi que l'extension de galeries commerciales existantes sont interdites* » ;
- « *La division d'un équipement commercial existant, vacant ou en friche en plusieurs cellules, est possible à condition que les cellules commerciales créées soient supérieures au seuil de surface de vente minimum du SIP* » (DOO, p. 78).

Le lexique définit la galerie commerciale comme un « *Regroupement dans un même espace (couvert ou de plein air) d'un ensemble de commerces de détails de formats boutiques (moins de 300 m² de surfaces de vente) adossé à une locomotive marchande (supermarché, hypermarché, grande surface spécialisée)* » (DOO, p. 164).

Le rapport de présentation confirme que l'interdiction des galeries vise les « *petites cellules commerciales (moins de 300 m²)* » (Explication et justification des choix, p. 97). Il précise que la faculté de division a pour objet « *de ne pas permettre la création de petites cellules commerciales dans les secteurs d'implantation périphérique* » (Explication et justification des choix, p. 98).

Il s'en déduit que l'interdiction de créer ou d'étendre une galerie commerciale ne vise que les cellules d'une surface de vente inférieure à 300 m², seuil minimum fixé pour les SIP de Sélestat (DOO, p. 79 et 81).

Une ambiguïté de rédaction mérite néanmoins d'être levée. La formule « *équipement commercial existant, vacant ou en friche* » peut en effet être lue comme visant uniquement un équipement à la fois existant et vacant ou en friche. Elle imposerait alors une période de vacance préalable à toute restructuration d'un équipement encore exploité.

La société ALSEDIS demande en conséquence que l'orientation figurant en page 78 du DOO soit précisée comme suit :

***« La division d'un équipement commercial existant, qu'il soit exploité, vacant ou en friche, en plusieurs cellules, est possible à condition que les cellules commerciales créées soient supérieures au seuil de surface de vente minimum du SIP* »**

- **SUR LA NECESSITE D'UNE DISPOSITION TRANSITOIRE**

Le projet de DOO ne comporte aucune disposition réglant le sort des projets qui, à la date de son approbation, auront déjà fait l'objet d'autorisations ou de demandes d'autorisation.

Le SCoT actuellement en vigueur, approuvé le 17 décembre 2013 et modifié le 4 juin 2019, autorise en effet de façon privilégiée, dans les deux ZACom de la zone d'activités Sud et de la zone d'activités Nord de Sélestat, *« la création ou l'extension de grandes à très grandes surfaces, pouvant dépasser 2 500 m² de surface de vente par établissement »*, sans aucun plafond (DOO du SCoT en vigueur, p. 53 et 54). Il fixe en outre comme objectif la *« requalification de friches »* au sein de ces ZACom (p. 52).

Le projet de révision substitue à ce régime un plafond de 5 000 m², sans aucune transition.

Dans un objectif de sécurité juridique, la société ALSEDIS demande l'insertion, dans les orientations applicables aux SIP (DOO, p. 78), de la disposition suivante :

« Pour l'application des fiches des SIP, sont regardés comme existants à la date d'approbation du présent schéma les équipements commerciaux ayant fait l'objet, à cette date, d'une autorisation d'exploitation commerciale ou d'un permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale, ou d'une demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale ».

- **CONCLUSION**

La société ALSEDIS partage pleinement les objectifs de sobriété foncière, de reconquête des friches et de densification portés par le projet de SCoT. Son projet s'inscrit précisément dans ces objectifs, puisqu'il repose sur la réutilisation d'une friche commerciale, la restructuration de bâtiments existants et une densification verticale, sans consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Elle demande en conséquence à la commission d'enquête de bien vouloir assortir son avis de réserves tendant à ce que le DOO soit modifié afin :

- **d'exclure du plafond de surface de vente la reconstruction d'équipements commerciaux sur l'emprise de friches commerciales (DOO, p. 78, ou à défaut fiche du SIP Zone commerciale Sud, p. 81) ;**
- **de préciser que la division d'un équipement commercial existant, même exploité, en cellules de plus de 300 m² est admise (DOO, p. 78) ;**
- **de préciser que les équipements autorisés, ou ayant fait l'objet d'une demande, à la date d'approbation du SCoT sont regardés comme existants à cette date (DOO, p. 78).**