

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMISSION NATIONALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

AVIS

La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU** le code de commerce ;
- VU** la demande de permis de construire n° PC 067 256 22 V006 déposée le 30 juin 2022 en mairie de Lampertheim ;
- VU** le recours formé par la société « CORA » enregistré le 20 octobre 2022 sous le n° P 04432 67 22 R01 ;
et le recours formé par la société « SUPERMARCHES MATCH », enregistré le 27 octobre 2022 sous le n° P 04432 67 22 R02 ;
dirigés contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial du Bas-Rhin en date du 19 septembre 2022 portant sur le projet présenté par la société « LIDL » visant à la création d'un supermarché à l'enseigne « LIDL » de 1 683 m² de surface de vente, à Lampertheim ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 8 février 2023 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 30 janvier 2023 ;

Après avoir entendu :

M. Emmanuel MARC, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteur ;

Me Gwenaël LE FOULER, avocate ;

Me Caroline MEILLARD, avocate ;

M. David GAENG, adjoint au maire de Lampertheim ;

M. Romain PERCIE DU SERT, représentant la société « LIDL » ;

Me David BOZZI, avocat ;

M. Renaud RICHÉ, commissaire du Gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 9 février 2023 ;

CONSIDERANT que le projet consiste à transférer deux supermarchés à l'enseigne « LIDL », l'un actuellement situé à Lampertheim, toujours exploité, et l'autre à Vendenheim, fermé depuis le mois de janvier 2021 ; que ce transfert s'effectuera vers une parcelle située rue des Mercuriales, en face du supermarché « LIDL » de Lampertheim ; que le bâtiment qui accueillera le nouveau supermarché « LIDL » d'une surface de vente de 1 685 m², s'étendra sur une surface de plancher de 2 576 m² ; que le projet se situera dans la Zone Commerciale Nord (ZCN) au sein de l'enveloppe « ACTINORD » découpée en cinq lots par l'aménageur dont l'un sera dédié à la création d'un parking relais de 200 places ; que le site du projet se trouve à 2,7 kilomètres du centre-ville historique de Lampertheim et à 12 kilomètres du centre-ville de Strasbourg ;

CONSIDERANT que le projet s'inscrit dans une opération globale de requalification de la ZCN, concertée depuis l'année 2013 à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg et dont les orientations sont portées dans le Document d'Orientation et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS) en vigueur et en son point « 5.b.a. » ; qu'il ressort des pièces du dossier que bien que le projet entende participer au renouvellement de la ZCN, il n'a pas été fait la démonstration de ses apports à la réussite de cette opération d'ensemble ; qu'à cet égard, faute de présenter un projet créateur d'espaces publics de qualité favorisant le lien social et les déplacements, notamment piétons et cycles, vers et au sein de l'enveloppe « ACTINORD », l'accessibilité du site en modes doux souffre d'un schéma d'accès et de mesures d'accompagnement peu ambitieux sinon absents ;

CONSIDERANT que l'étude de trafic réalisée en janvier 2022 et versée au dossier constate que la branche nord du carrefour giratoire (D 263) desservant la rue des Mercuriales présente une réserve en capacité de 15 % en heure de pointe ; que, selon l'étude d'impact, une augmentation prévisionnelle de la clientèle de 53 % est envisagée ; que l'automobile représentera, selon l'étude de trafic, 95 % des modes d'accès au site ; que le trafic généré par le projet est susceptible d'aggraver cette situation comme le souligne la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Bas-Rhin dans son rapport du 9 décembre 2022 ; qu'aucune analyse n'est proposée en situation post-aménagement de l'enveloppe « ACTINORD » qui accueillera le parking relais de 200 places dont les voies d'accès sont partagées avec celles du projet ;

CONSIDERANT que le projet prendra place sur une emprise foncière de nature agricole de 9 777 m², dénuée d'aménagement et totalement enherbée ; que l'emprise au sol du bâtiment de plain-pied sera de 2 662 m² et que la surface des voies, dessertes internes et aires de stationnement sera de 3 169,94 m² ; qu'en l'espèce le projet n'a pas présenté de démarche d'évitement ou de réduction de la consommation d'espaces ; qu'il aurait été attendu de meilleurs résultats en matière de compacité à travers une réflexion sur l'optimisation de l'espace de stationnement, en particulier par sa mutualisation et par le choix d'options architecturales plus compactes, et ce en amont du dépôt de la demande de permis de construire ;

CONSIDERANT que la fermeture du magasin « LIDL » de Vendenheim au mois de janvier 2021 n'a pas été suivie d'une reprise du local commercial laissé vacant depuis et qu'il existe un risque que le projet soit générateur d'une seconde friche laissée durablement vacante même si le pétitionnaire a transmis une lettre d'intention évoquant la possible reprise du local par la société « LEADUCK » ; que l'étude de la vacance au sein de la ZCN a fait l'objet de communication de données succinctes, non contextualisées, non sourcées et contradictoires avec les chiffres énoncés par la DDT dans son rapport du 9 septembre 2022 ; qu'il aurait été attendu une fiabilisation du diagnostic de la vacance au sein de la ZCN ainsi qu'une démarche volontariste de prévention de la vacance des locaux de Vendenheim et de Lampertheim dans le cadre de leur fermeture effective ou programmée ;

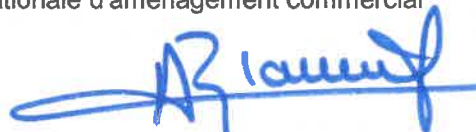
CONSIDERANT qu'ainsi le projet ne répond pas suffisamment aux critères énoncés à l'article L. 752-6 du code de commerce ;

EN CONSEQUENCE :

- admet les recours susvisés ;
- refuse le projet porté par la société « LIDL » avec la faculté de saisir directement la CNAC conformément aux dispositions de l'article L. 752-21 du code du commerce.

Votes favorables : 2
 Votes défavorables : 5
 Abstention : 0

La Présidente de la Commission
 nationale d'aménagement commercial



Anne BLANC