

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 enregistrée le 16 juin 2023 en mairie de Reichstett sous le numéro PC 067 389 23 V0006 ;
- VU le recours exercé par la société « CORA », enregistré le 28 novembre 2023 sous le numéro P 05094 67 23 RT01 ;

dirigé contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial du Bas-Rhin en date du 27 octobre 2023 concernant le projet de création, par la société « REICHDIS » d'un ensemble commercial d'une surface totale de vente de 2 500 m² par l'extension de 1 276,40 m² d'un supermarché à l enseigne « E. LECLERC EXPRESS » d'une surface de vente actuelle de 1 153,60 m², portant sa surface de vente future à 2 430 m², la création d'une boulangerie de 40 m², la création d'un fleuriste de 30 m², et le projet de création d'un point permanent de retrait des marchandises par la clientèle d'achats au détail, commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile, de 4 pistes de ravitaillement et 214 m² d'emprise au sol affectés au retrait de marchandise, à Reichstett ;

- VU l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 4 mars 2024 ;
- VU l'avis du ministre chargé du commerce en date du 28 février 2024 ;

Après avoir entendu :

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

Me Caroline MEILLARD-GUGUEN, avocate ;

M. Olivier AMANN, représentant la société « REICHDIS », M. Sébastien RIOCHER, conseil, et M. Guillaume CIBOIS, architecte ;

Mme Catherine DEVAUX, commissaire du gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 7 mars 2024 ;

- CONSIDÉRANT** que le projet s'implante au sein de la Zone d'Aménagement Commercial des Vergers de Saint Michel, au Nord de la commune de Reichstett, où va se déployer un écoquartier sur environ 14 hectares, dont les constructions sont en cours de réalisation et qui sera livré en 2025 ; que ce projet d'écoquartier permettant notamment d'accueillir 1200 nouveaux habitants ; que le projet prend place sur l'emprise du supermarché existant qui sera démoli et présente une compacité optimisée ; qu'il participe à la mixité fonctionnelle de l'écoquartier ; que le projet, qui se situe dans une centralité, est compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCoTERS) ;

- CONSIDÉRANT** qu'il engendre une artificialisation des sols de 1 428 m², soit 13,9 % du foncier ; qu'il respecte les critères d'insertion dans l'urbanisation environnante et de contribution aux besoins du territoire ; qu'il s'insère au sein d'un secteur d'implantation périphérique identifiée dans le DOO du SCoT de la région de Strasbourg et délimitée dans le PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg ; qu'il participera à la mixité fonctionnelle de l'écoquartier ; qu'ainsi le projet respecte les critères permettant de bénéficier de la dérogation prévue par les articles L. 752-6 et R 752-6 du code de commerce ;
- CONSIDÉRANT** qu'il apportera une offre de proximité pour les habitants du futur écoquartier ; que la zone de chalandise présente une démographie croissante ; que l'analyse d'impact jointe au dossier fait apparaître un taux de vacance commerciale limité sur la commune de Reichstett et sur les communes limitrophes ; que le projet n'est pas de nature à fragiliser les équilibres commerciaux existants ; qu'il contribuera à l'animation de la vie urbaine ;
- CONSIDÉRANT** que le projet prévoit une restructuration de l'actuel parc de stationnement ; que si le projet prévoit que le nombre de places de stationnement passera de 93 à 190 unités, 80 places seront aménagées au rez-de-chaussée du bâtiment et 107 places situées en extérieurs seront perméabilisées ; que le projet architectural présente un aspect novateur avec un bâtiment qui sera construit sur deux niveaux ;
- CONSIDÉRANT** que le projet prévoit l'installation de 1 599 m² de panneaux photovoltaïques en toiture ; qu'en outre la toiture du bâtiment sera végétalisée sur 1 000 m² ; que l'isolation du bâtiment sera conforme à la réglementation Thermique 2012 avec un coefficient « Bbio » plus performant de 45 % que le « Bbio max » ; qu'il prévoit la plantation de 45 arbres de haute tige supplémentaires ; qu'ainsi le projet répond aux objectifs de développement durable ;
- CONSIDÉRANT** qu'au regard de ce qui précède, ce projet répond aux critères énoncés à l'article L. 752-6 du code de commerce ;

EN CONSEQUENCE :

- rejette le recours n° P 05084 67 23RT01 ;
- émet un avis favorable au projet de la société « REICHDIS », portant sur la création d'un ensemble commercial d'une surface totale de vente de 2 500 m² par l'extension de 1 276,40 m² d'un supermarché à l'enseigne « E. LECLERC EXPRESS » d'une surface de vente actuelle de 1 153,60 m², portant sa surface de vente future à 2 430 m², la création d'une boulangerie de 40 m², la création d'un fleuriste de 30 m², et sur la création d'un point permanent de retrait des marchandises par la clientèle d'achats au détail, commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile, de 4 pistes de ravitaillement et 214 m² d'emprise au sol affectés au retrait de marchandise, à Reichstett (Bas-Rhin).

Votes favorables : 6
Votes défavorables : 3
Abstention : 1

La Présidente de la Commission nationale
d'aménagement commercial



Anne BLANC

TABLEAU RECAPITULATIF DES CARACTERISTIQUES DU PROJET

JOINT A L'AVIS / ¹ DE LA CNAC² N° 599 DU 07 / 03 / 2024

(articles R. 752-16 / R. 752-38 et R. 752-44 du code de commerce)

POUR TOUT EQUIPEMENT COMMERCIAL

(a à e du 3° de l'article R. 752-44-3 du code de commerce)

Superficie totale du lieu d'implantation (en m ²)		10 207 m ²	
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)		Préfixe : 0, section 19 , numéros : 412-414-416-418-420-422-424-426-429-432-435-436-438-440-442-444-446-448-450-452-454	
Points d'accès (A) et de sortie (S) du site (cf. b, c et d du 2° du I de l'article R. 752-6)	Avant projet	Nombre de A	/
		Nombre de S	1 (VL)
		Nombre de A/S	1 (VL)
	Après projet	Nombre de A	1 (VL+deux roues)
		Nombre de S	
		Nombre de A/S	4 (3 piétons + 1VL et deux roues)
Espaces verts et surfaces perméables (cf. b du 2° et d du 4° du I de l'article R. 752-6)	Superficie du terrain consacrée aux espaces verts (en m ²)		1748 m ²
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m ²)		100 m ² de toiture végétalisée
	Autres surfaces non imperméabilisées : m ² et matériaux / procédés utilisés		1 206 m ² pour 107 places de stationnement perméables en evergreen 100 m ² de terrasse perméable 675 m ² de cheminement piéton perméable
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)	Panneaux photovoltaïques : m ² et localisation		1 599 m ² de panneaux photovoltaïques en toiture : candélabres photovoltaïques
	Eoliennes (nombre et localisation)		
	Autres procédés (m ² / nombre et localisation) et observations éventuelles :		
Autres éléments intrinsèques ou connexes au projet mentionnés expressément par la commission dans son avis ou sa décision	50 arbres plantés		

¹ Rayer la mention inutile.

² Rayer la mention inutile et compléter avec le numéro et la date de l'avis ou de la décision.

POUR LES MAGASINS ET ENSEMBLES COMMERCIAUX (a à c du 1° de l'article R.752-44 du code de commerce)				
Surface de vente (cf. a, b, d ou e du 1° du I de l'article R. 752- 6) Et Secteurs d'activité (cf. a, b, d et e du 1° du I de l'article R.752-6)	Avant projet	Surface de vente (SV) totale		1 152 m ²
		Magasins de SV ≥300 m ²	Nombre	1
			SV/magasin ³	1 152 m ²
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		2 500 m ²
		Magasins de SV ≥300 m ²	Nombre	1
			SV/magasin ⁴	1 277 m ²
Capacité de stationnement (cf. g du 1° du I de l'article R.752- 6)	Avant projet	Nombre de places	Total	93
			Electriques/hybrides	0
			Co-voiturage	0
			Auto-partage	0
			Perméables	0
	Après projet	Nombre de places	Total	190
			Electriques/hybrides	11
			Co-voiturage	0
			Auto-partage	0
			Perméables	107
POUR LES POINTS PERMANENTS DE RETRAIT (« DRIVE ») (2° de l'article R.752-44 du code de commerce)				
Nombre de pistes de ravitaillement	Avant projet	0		
	Après projet	4		
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m ²)	Avant projet	0 m ²		
	Après projet	214 m ²		

³ Si plus de 5 magasins d'une surface de vente (SV) ≥ 300 m², ne pas renseigner cette ligne mais renvoyer à une feuille libre annexée au tableau sur laquelle sont :

- rappelés la commission (CDAC n° département/CNAC), le n° et la date de l'avis ou de la décision ;
- listés, chacun avec sa SV, tous les magasins d'une surface de vente ≥ 300 m² sous la mention « détail des XX magasins d'une SV ≥ 300 m² ».

⁴ Cf. (2)

