

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

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** les recours formés par la société « CORA », enregistré le 20 octobre 2022 sous le numéro P 04432 67 22 R01 et par la société « SUPERMARCHÉS MATCH », enregistré le 27 octobre 2022 sous le numéro P 04432 67 22 R02 ;
- dirigés contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial du Bas-Rhin du 19 septembre 2022, relatif au projet présenté par la société « LIDL » et portant sur la création d'un supermarché « LIDL » d'une surface de vente de 1 683 m², à LAMPERTHEIM ;
- VU** l'avis défavorable de la commission nationale d'aménagement commercial du 9 février 2023 avec la faculté de saisir directement la CNAC conformément aux dispositions de l'article L. 752-21 du code de commerce ;
- VU** la nouvelle demande de permis de construire n° PC 67256 24 V0012, déposée le 14 juin 2024 en mairie de Lampertheim, dont le volet « aménagement commercial » a été transmis à la Commission nationale d'aménagement commercial le 17 juin 2024 ;
- VU** que, pour tenir compte de l'arrêt du Conseil d'Etat du 16 novembre 2022, SAS Poulbric, n°462720, le pétitionnaire a intégré les surfaces correspondant au sas d'entrée et aux lignes des arrières caisses dans la surface de vente, soit 77 m² ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 3 septembre 2024 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 26 août 2024 ;

Après avoir entendu :

Mme Nathalie CLÉMENT, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteure ;

Me Carole MEILLARD GUGUEN et Me Stéphanie ENCINAS, avocates ;

M. David GAENG, adjoint au maire de Lampertheim, M. Samy AMRI et M. Josselin GARON, représentant la société « LIDL » et Me David BOZZI, avocat ;

Mme Catherine DEVAUX, commissaire du Gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 12 septembre 2024 ;

CONSIDERANT que le projet s'inscrit au sein d'une zone d'activité commerciale délimitée dans le règlement du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg, entré en vigueur avant le 23 août 2021 ; qu'il s'inscrit au sein d'une enveloppe urbaine existante, en continuité avec la Zone Commerciale Nord (ZNC) de Strasbourg ; que projet vise à répondre à la demande croissante en produits alimentaires et services de la zone de chalandise, qui connaît une croissance démographique de 8 % entre 2011 et 2021 ; que le projet prévoit 2 120 m² d'espaces verts (+ 387 m² par rapport au précédent projet) ; que la superficie du parc de stationnement a été réduite de

14 %, que 116 places sur 119 seront perméables et que le coefficient de biotope de surface sera de 44 % contre 33 % précédemment ; qu'au demeurant, dans une démarche volontaire et à titre accessoire, le projet participera à la déminéralisation et la végétalisation de la cour du groupe scolaire du Schloessel, située à Ostwald à 19,8 km du projet ; qu'ainsi, le projet, qui va artificialiser 7 657 m² de sols, répond aux exigences de la loi climat et résilience ;

CONSIDERANT que le projet prévoit l'installation de 1 008 m² de panneaux photovoltaïques et 427 m² végétalisés en toiture ainsi que 643 m² d'ombrières sur le parc de stationnement ; que 61 arbres de haute tige seront plantés et qu'une cuve de récupération des eaux pluviales de 10 m³ sera installée ; qu'ainsi, le projet intègre des dispositifs de production des énergies renouvelables et présente des caractéristiques environnementales satisfaisantes ;

CONSIDERANT que la Commission avait précédemment relevé que le projet s'inscrivait dans une opération globale de requalification de la ZCN, concertée depuis l'année 2013 à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg sans pour autant participer au développement de l'accessibilité du site en modes doux tel que porté dans le Document d'Orientation et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg ; qu'il est désormais prévu au cœur de l'opération d'aménagement la création d'un espace « multi-échange » favorisant l'usage des modes doux ; que le présent projet offre 50 emplacements de stationnement pour les vélos et que la desserte du site par voiture est désormais estimée à 78 % ; qu'en outre, par rapport au précédent projet, le nombre de places de stationnement passe de 144 à 119 ; qu'ainsi, le projet s'intègre à l'opération d'urbanisme en cours de déploiement et favorise l'usage des mobilités douces ;

CONSIDERANT que l'analyse d'impact actualisée a permis de fiabiliser un taux de vacance de 6,93 % au sein de la zone commerciale du projet ; que la cellule commerciale anciennement occupée par « LIDL » située à Vendenheim, a été reprise par l'enseigne « FRESH » depuis la fin de l'année 2023 et que le site de Lampertheim fait l'objet d'un souhait de reprise par un magasin d'ameublement à l'initiative de la société « KAISER DISTRIBUTION » ; qu'ainsi, le risque de création de friches est écarté ;

CONSIDÉRANT qu'ainsi, le projet répond désormais aux critères énoncés à l'article L.752-6 du code de commerce.

EN CONSEQUENCE :

- rejette les recours susvisés ;
- émet un avis favorable au projet de la société « LIDL » portant sur la création d'un supermarché « LIDL » d'une surface de vente de 1 760 m², à Lampertheim.

Votes favorables : 8
Vote défavorable : 0
Abstention : 0

La Présidente de la Commission
nationale d'aménagement commercial



Anne BLANC

TABLEAU RECAPITULATIF DES CARACTERISTIQUES DU PROJET

JOINT A L'AVIS¹ DE LA CNAC² N° P 05384 68 22N DU 12/09/2024

(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)		9 777 m²	
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)		Section 32 n° 394, 396, 410, 412, 414, 416, 418, 420, 422, 423, 425 et 427	
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	0
		Nombre de S	0
		Nombre de A/S	0
	Après projet	Nombre de A	0
		Nombre de S	0
		Nombre de A/S	1
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)	2 120 m ²	
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m ²)	427 m ² en toiture	
	Autres surfaces non imperméabilisées : m ² et matériaux / procédés utilisés	Stationnement perméable et cheminement stabilisé : 1 860 m ² / sol composite	
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)	Panneaux photovoltaïques : m ² et localisation	1 008 m ² en toiture du bâtiment et 643 m ² en ombrière sur le parc de stationnement	
	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	Plantation de 61 arbres de haute tige.		
	Cuve de récupération des eaux pluviales de 10 m ³		
	Parc de stationnement vélos (50 emplacements)		
	Aménagement de convivialité (pôle multi-échange)		
	Attestation récente émise par la commune d'Ostwald de réalisation effective ou de poursuite de déploiement, de l'opération de requalification de la cour du groupe scolaire du Schloessel de la commune d'Ostwald, prévue par la convention signée entre cette commune et la société « LIDL » le 24 juillet 2024.		

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)						
<i>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)</i>	Avant projet	Surface de vente (SV) totale		/		
		Magasins de SV ≥300 m ²	Nombre		/	
			SV/magasin ³			
	Secteur (1 ou 2)					
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		1 760 m²		
Magasins de SV ≥300 m ²		Nombre		1		
		SV/magasin ⁴		1 760 m ²		
Secteur (1 ou 2)		1				
<i>Capacité de stationnement (cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)</i>	Avant projet	Nombre de places	Total	0		
			Electriques/hybrides	0		
			Co-voiturage	0		
			Auto-partage	0		
			Perméables	0		
	Après projet	Nombre de places	Total	119		
			Electriques/hybrides	6		
			Co-voiturage	0		
			Auto-partage	0		
			Perméables	116		
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	0				
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m ²)	Avant projet	0				
	Après projet	0				

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)