

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 06747422R0013 déposée le 29 novembre 2022 en mairie de Soultz-sous-Forêts ;
- VU** le recours formé par la préfète du Bas-Rhin, enregistré le 13 mars 2023 sous le n° P 04700 67 22 R01 ;
le recours formé par la société « CHANT DU COQ » enregistré le 22 mars 2023 sous le n° P 04700 67 22 R02 ;
le recours formé par la société « SUPERMARCHE MATCH » enregistré le 22 mars 2023 sous le n° P 04700 67 22 R03 ;
le recours formé par la société « BRICO DEPOT » enregistré le 24 mars 2023 sous le n° P 04700 67 22 R04 ;
- dirigés contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial du Bas-Rhin du 14 février 2023 concernant le projet, porté par la société « SOULTZDIS », d'extension de la surface de vente d'un ensemble commercial de 3 190 m², actuellement composé d'un hypermarché à l enseigne « E.LECLERC » de 2 990 m² et de sa galerie marchande de 200 m², par création d'un « BRICO/BÂTI/JARDI E.LECLERC » de 6 575 m², pour atteindre une surface de vente totale de 9 765 m², à Soultz-sous-Forêts ;
- VU** que, pour tenir compte de l'arrêt du Conseil d'État du 16 novembre 2022, SAS Poulbric, n° 462720, le pétitionnaire a intégré la surface correspondant au sas d'entrée dans la surface de vente, soit 70 m² ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 6 juin 2023 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 23 mai 2023 ;

Après avoir entendu :

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

M. Nicolas MEIER, représentant la société « CHANT DU COQ » ; Me Caroline MEILLARD et Me Stéphanie ENCINAS, avocates ; Mme Manon GABRIEL, élève avocate et Me David BOZZI, avocat ;

M. Pierre MAMMOSSER, maire de Soultz-sous-Forêts, et membre désigné de la CDAC ; M. Olivier AMANN, représentant la société « SOULTZDIS » ; M. Guillaume CIBOIS, architecte et M. Sébastien ROCHER, conseil ;

Mme Catherine DEVAUX, commissaire du Gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 8 juin 2023 ;

CONSIDERANT que le recours P 04700 67 22 R04 a été formé par la société « BRICO DEPOT » agissant en tant qu'exploitant d'un magasin situé à Schweighouse-sur-Moder, hors de la zone de chalandise définie par le pétitionnaire ; qu'afin de faire admettre la recevabilité de son recours, elle met en avant une carte de chevauchement partiel de la zone de chalandise avec son activité et présente un recoupement des chiffres

d'affaires à hauteur de 21% ; que cependant, il n'est pas démontré en quoi les gammes de produits vendues et développées au projet viendraient impacter concrètement les ventes de son commerce situé à 20 kilomètres soit 18 minutes en voiture du projet ; qu'ainsi, l'impact significatif du projet n'étant pas démontré, le recours doit être déclaré irrecevable ;

CONSIDERANT

que le projet s'insère au niveau de la zone d'activités intercommunale et de la zone artisanale de Roesselbac ; qu'actuellement, un « BRICO/JARDI » de 1 920 m² de surface de vente est situé de l'autre côté de la D28 à 350 mètres du site du projet ; qu'il s'implantera sur le site du projet au travers d'un concept enrichi de « BRICO/BÂTI/JARDI E.LECLERC » sur une surface de vente de 6 645 m² (dont 70 m² de sas) ;

CONSIDERANT

que le territoire est situé dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Alsace du Nord et que la commune de Soultz-sous-Forêts est classée en pôle d'équilibre par le SCoT ; que le projet, en contradiction avec les préconisations du SCoT, ne fait pas preuve de compacité en ce qu'il vient imperméabiliser une parcelle vierge de construction et que le parking projeté est de plain-pied ; que, par ailleurs, il n'est prévu qu'une faible mutualisation des places avec l'hypermarché faisant partie du même ensemble commercial, que le projet ne comprend qu'une lettre d'intention sur le devenir du site délaissé ; que le projet n'est donc pas compatible avec les orientations du SCoT applicable et que le pétitionnaire doit présenter un projet plus abouti sur le plan de sa compacité, de la mutualisation des parkings et du devenir du site délaissé ;

CONSIDERANT

que la majeure partie de l'environnement proche se compose de terrains agricoles tant au Nord qu'au Sud du projet ; que le terrain du projet était lui-même avant 2020 un terrain agricole ; que le site de 24 251 m² est ainsi actuellement totalement perméable ; que certes, depuis son dépôt, le dossier de demande a été amélioré, notamment en termes d'augmentation des surfaces des espaces verts de pleine terre (9 326 m²) ainsi que d'un nombre de places de stationnement réduit de 162 unités à 122 unités ; que malgré ces aménagements, l'assiette foncière imperméabilisée dans le cadre du projet déposé demeure à un taux élevé de 55,4% ; que le projet doit être plus économe dans l'utilisation d'un foncier actuellement totalement perméable ;

CONSIDÉRANT

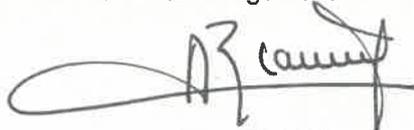
qu'ainsi le projet, en l'état, ne répond pas suffisamment aux critères énoncés à l'article L.752-6 du code de commerce ;

EN CONSEQUENCE :

- admet les recours n° P 04700 67 22 R01-02-03 ;
- déclare irrecevable le recours P 04700 67 22 R04 ;
- émet un avis défavorable au projet de la société « SOULTZDIS », d'une extension de 6 565m² d'un ensemble commercial à l enseigne « E.LECLERC » par la création d'un « BRICO/BÂTI/JARDI E.LECLERC » de 6 575 + 70 m², portant sa surface de vente de 3 190 m² à 9 765 m² + 70 m², avec la faculté de saisir directement la CNAC conformément aux dispositions de l'article L. 752-21 du code du commerce.

Vote favorable : 0
Votes défavorables : 7
Abstention : 0

La Présidente de la Commission
nationale d'aménagement commercial



Anne BLANC