

AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.226

JH

Le 23 août 2017

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation des magasins « Lidl » et « Bristol » à Saint-Vith

Projet de modification importante de la nature de l'activité commerciale d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² et son extension

Brève description du projet

Projet :

Le projet concerne la modification de nature commerciale d'un magasin de meuble, par l'établissement d'un magasin de chaussures d'enseigne « Bristol » et par l'extension du magasin « Lidl » voisin. L'extension du magasin Lidl au sein du bâtiment du magasin de meuble existant entraîne la démolition de murs extérieurs et nécessite un permis d'urbanisme (il s'agit donc d'une demande de permis intégré).

Localisation : rue du Luxembourg n°54 à Saint-Vith

Situation au plan de secteur : zone d'habitat.

Situation au Schéma Régional de Développement Commercial :

Le projet entre principalement dans la catégorie des achats courants et semi-courants légers. Dans ce cadre, il se situe dans le bassin de consommation de Saint-Vith en situation de suroffre pour les achats courants et de forte suroffre pour les achats semi-courants légers.

D'après le formulaire « Logic », le projet se localise dans le nodule commercial « Luxemburgerstrasse », nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd.

Demandeur : Sankt-Vither Möbelcenter

Contexte de l'avis

<u>Saisine</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué
<u>Date de réception du dossier</u> :	12 juillet 2017
<u>Référence légale</u> :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente</u> :	Collège communal de Saint-Vith
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	10 août 2017

Vu le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et, notamment, son article 2 instituant un Observatoire du commerce ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 relatif à la composition et au fonctionnement de l'Observatoire du commerce et de la commission de recours des implantations commerciales ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 précisant les critères à prendre en considération lors de l'examen des projets d'implantation commerciale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et modifiant le livre Ier du Code de l'environnement ; vu l'article 21, §§ 2 et 3, de cet arrêté qui prévoit que les avis de l'Observatoire du commerce doivent notamment comporter l'examen de l'opportunité du projet au regard de ses compétences ainsi qu'une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour l'implantation commerciale d'un magasin « Lidl » et d'un magasin « Bristol » à Saint-Vith transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 12 juillet 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 23 août 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition des représentants du demandeur a eu lieu ; que la commune de Saint-Vith a été invitée mais a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en l'implantation d'un magasin « Bristol » d'une surface commerciale nette de 680 m² ; que le projet vise également l'extension d'un magasin « Lidl » d'une surface commerciale nette projetée de 1.381 m² ; que cette implantation nécessite la destruction de murs extérieurs ;

Considérant que le projet se localise au sein de la commune de Saint-Vith ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Saint-Vith qui est en situation de suroffre pour les achats courants et en situation de forte suroffre pour les achats semi-courants légers au Schéma Régional de Développement Commercial ;

Considérant que le formulaire « Logic » renseigne que le projet est localisé au sein du nodule commercial « Luxemburgerstrasse » reconnu comme « nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd » ;

Considérant que l'Observatoire du commerce doit se positionner sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; que, en outre, il émet une évaluation distincte pour chacun des critères et sous-critères établis par la réglementation wallonne relative aux implantations commerciales ; qu'il doit également fournir une évaluation globale ; que, sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. Examen au regard de l'opportunité générale

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité d'étendre le magasin « Lidl » actuel en reprenant une partie de la surface commerciale du magasin de meuble voisin ayant fermé depuis quelques mois. Il estime que la mixité commerciale sera très peu impactée dans la mesure où l'offre alimentaire proposée par « Lidl » est maintenue. Par ailleurs, ce projet permet de réoccuper une cellule vide en entrée de ville.

En ce qui concerne l'implantation du magasin « Bristol », l'Observatoire du commerce est défavorable au projet. Il considère que la présence d'un nouveau magasin de chaussures discount n'améliorera pas la mixité commerciale dans ce courant d'achat à Saint-Vith. Par ailleurs, le projet n'est pas conforme au nodule commercial dans lequel il s'insère et risque dès lors de créer une nouvelle polarité dans le courant d'achat semi-courant léger en périphérie de Saint-Vith. Ce volet du projet ne sera pas complémentaire avec l'offre commerciale proposée dans l'hypercentre.

2. Évaluation des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

1. La protection du consommateur

- Favoriser la mixité commerciale

Le volet du projet consistant à étendre le magasin « Lidl » sur une partie du magasin de meuble désaffecté ne va pas bouleverser la mixité commerciale de Saint-Vith et de son bassin de consommation. En effet, l'offre alimentaire du magasin existe déjà. L'Observatoire du commerce note toutefois que le chaland bénéficiera de meilleures conditions d'achat en situation projetée.

Concernant l'implantation d'un magasin de chaussures discount « Bristol », l'Observatoire du commerce considère que l'offre commerciale dans ce créneau est déjà bien présente à Saint-Vith. En effet, en plus des quelques commerces indépendants de chaussures dans l'hypercentre, la ville compte également un magasin de chaussures discount « Shoe Discount » le long la même rue que le projet. L'audition du demandeur a permis de comprendre que le magasin « Shoe Discount » ne serait pas transféré au sein du magasin projeté « Bristol ». Dès lors, l'Observatoire du commerce considère que ce volet du projet ne favorise pas la mixité commerciale de Saint-Vith et son bassin de consommation dans la mesure où l'offre commerciale du magasin « Bristol » existe déjà à proximité du site.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet d'extension du « Lidl » rencontre ce sous-critère. Par contre, pour le volet lié à l'implantation d'un magasin « Bristol », ce sous-critère n'est pas rencontré.

- *Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité*

L'Observatoire du commerce considère que l'extension du magasin « Lidl » n'aura pas d'impact significatif concernant un éventuel risque de déséquilibre de l'offre commerciale alimentaire à Saint-Vith et son bassin de consommation. En effet, cette offre commerciale existe déjà au lieu du projet et ne pose manifestement aucun souci en matière d'approvisionnement de proximité pour les chaland.

Le magasin projeté « Bristol » propose une offre commerciale dans le courant d'achat semi-courant léger. Le projet vise à desservir essentiellement le bassin de consommation de Saint-Vith. Le Schéma Régional de Développement Commercial stipule que ce bassin est en situation de forte suroffre pour les achats semi-courants légers.

Passé ces constats, l'Observatoire du commerce estime que le projet va contribuer à augmenter cette situation locale de forte suroffre commerciale dans le courant d'achat semi-courant léger. Il risque ainsi d'engendrer un déséquilibre entre l'offre et la demande, notamment à l'échelle du bassin de consommation de Saint-Vith.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que le projet d'extension « Lidl » ne présente pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité et considère donc que ce sous-critère est rencontré.

Par contre, l'Observatoire du commerce considère que le projet d'implantation de « Bristol » présente un risque de rupture d'approvisionnement de proximité et considère donc que ce sous-critère n'est pas rencontré.

2. La protection de l'environnement urbain

- *Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines*

Le projet s'implante en zone d'habitat au plan de secteur. La législation en vigueur précise qu'une activité de distribution peut y être autorisée pour autant qu'elle ne mette pas en péril la destination principale de la zone et qu'elle soit compatible avec le voisinage.

Dans les faits, la Luxemburgerstrasse, route régionale, est bordée par des activités commerciales et économiques de telle sorte que le projet sera compatible avec son voisinage. Par ailleurs, le centre de la ville de Saint-Vith est davantage dédié à la fonction résidentielle mais également à l'horeca et à de petits commerces. Ainsi, la zone d'habitat de la ville de Saint-Vith n'est pas mise à mal par le projet.

Dès lors, l'Observatoire du commerce considère que le projet participe à la mixité fonctionnelle équilibrée propre à Saint-Vith.

L'Observatoire du commerce estime que le magasin « Lidl » projeté est parfaitement complémentaire avec l'offre commerciale du bassin de consommation de Saint-Vith et se localise à un endroit compatible avec une offre en achat alimentaire. Ainsi, ce volet du projet permet à son échelle de contribuer à la dynamisation de la commune de Saint-Vith.

Par contre, l'Observatoire du commerce considère que le magasin « Bristol » projeté n'est pas complémentaire avec l'offre commerciale du bassin de consommation de Saint-Vith et se localise à un endroit qui ne s'avère pas complémentaire avec l'offre en achats semi-courants légers. En effet, cette partie du territoire est davantage dédié à des commerces alimentaires ou qui proposent des biens pondéreux. Ainsi, ce volet du projet ne permet pas à son échelle de contribuer à la dynamisation de la commune de Saint-Vith.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré concernant l'extension du magasin « Lidl ». Par contre, pour l'implantation du magasin « Bristol », l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas rencontré.

- *L'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain*

L'Observatoire du commerce apprécie que le projet dans son ensemble prévoit la réaffectation d'une friche commerciale. De plus, suite à l'audition du représentant du demandeur, il apprend que les deux magasins projetés ne sont pas des relocalisations de magasins existants.

Le magasin « Lidl » projeté propose une offre commerciale dans les achats alimentaires. L'Observatoire du commerce considère que ce type d'offre commerciale a parfaitement sa place en bordure d'une ville telle que Saint-Vith et le long d'une route régionale.

Le magasin « Bristol » projeté propose une offre commerciale dans les achats semi-courants légers. L'Observatoire du commerce considère que ce type d'offre commerciale localisée en bordure de ville et clairement à l'extérieur de l'hypercentre n'est pas complémentaire avec l'offre commerciale du centre-ville. L'audition du demandeur a permis d'apprendre que plusieurs commerces indépendants de chaussures étaient localisés dans l'hypercentre et qu'un magasin de chaussures discount se situait à l'entrée de cet hypercentre. L'offre commerciale du magasin projeté sur 680 m² risque de déstructurer l'offre commerciale du centre-ville.

Par ailleurs, Le projet se localise au sein du nodule commercial « Luxemburgerstrasse » reconnu comme un nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd. Le Schéma Régional de Développement Commercial recommande pour ce type de nodule de « *conserver la spécialisation en « équipement semi-courant lourd » de ce type de nodule c'est-à-dire éviter de « l'équipement semi-courant léger »* ». A cet égard, le projet ne respecte pas cette recommandation puisqu'il propose une offre commerciale en équipement semi-courant léger.

Face à ces constats, l'Observatoire du commerce considère que le projet d'implantation de « Bristol » consiste à créer une nouvelle polarité en équipement semi-courant léger à l'extérieur du centre-ville et craint qu'il déforce l'offre commerciale de l'hypercentre.

Pour ces différentes raisons, l'Observatoire du commerce considère que le projet d'extension de « Lidl » s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain de Saint-Vith. Ce sous-critère est rencontré.

Au contraire, l'Observatoire du commerce considère que le projet d'implantation de « Lidl » ne s'insère pas adéquatement dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain de Saint-Vith. Pour ce volet, ce sous-critère n'est donc pas rencontré.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

En termes d'emploi, le présent projet engendre une création d'emplois pour les deux points de vente projetés.

Ainsi, « Lidl » occupera en situation projetée 2 temps plein et 14 temps partiels (soit un supplément de 1 temps plein et 4 temps partiels par rapport à la situation existante).

Pour le magasin de chaussures « Bristol », il est prévu l'embauche d'un temps plein et de 2 temps partiels, en plus du gérant qui aura un statut d'indépendant.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est rencontré.

- *La qualité et la durabilité de l'emploi*

Le personnel du magasin « Lidl » dépendra de la commission paritaire 202. Le personnel du magasin « Bristol » dépendra quant à lui de la commission paritaire 311. L'Observatoire du commerce valide ces orientations.

Par ailleurs, le personnel du magasin « Lidl » projeté bénéficiera de meilleures conditions de travail en situation projetée et jouira également de locaux sociaux de qualité.

Dans ces conditions, ce sous-critère est dès lors rencontré.

4. **La contribution à une mobilité durable**

- *La mobilité durable*

Le projet s'intègre dans un quartier périphérique et ne s'insère pas à proximité directe d'un quartier dense d'habitations. Malgré une accessibilité correcte en transports en commun, force est de constater que la localisation et le modèle proposé par les deux enseignes orientent les déplacements vers le site concerné en voiture.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne permet pas le développement d'une mobilité qui sera plus durable et considère dès lors que ce sous-critère n'est pas rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

L'Observatoire du commerce constate que le projet est facilement accessible en voiture et ne nécessite pas une intervention extérieure pour l'améliorer. Par ailleurs, suite à l'audition du représentant du demandeur, il apparaît que les conditions de sécurité d'accès à l'ensemble commercial sont remplies.

Dès lors et dans un contexte très favorable à l'accessibilité automobile, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité au site du projet est satisfaisante et considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que le critère de délivrance « *Politique sociale* » est favorable.

Il considère par contre que le critère « *Contribution à une mobilité durable* » n'est que partiellement rencontré. En effet, le projet propose une bonne accessibilité automobile dans de bonnes conditions de sécurité. Par contre, il ne permet pas de générer une mobilité durable.

Concernant la « *Protection du consommateur* » et la « *Protection de l'environnement urbain* », l'Observatoire du commerce considère que l'extension du magasin « Lidl » rencontre ces critères de délivrance. Par contre, l'implantation du magasin « Bristol » ne rencontre pas ces deux critères. En effet, l'Observatoire du commerce estime que ce volet du projet ne favorise pas la mixité commerciale, qu'il risque de déstructurer l'offre commerciale en équipement semi-courant léger et qu'il s'écarte sans motivations du Schéma Régional de Développement Commercial.

Globalement et au vu des remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet une évaluation globale :

- ✓ positive au projet d'extension du magasin « Lidl » au regard des 4 critères ;
- ✓ négative au projet d'implantation du magasin « Bristol » au regard des 4 critères.

4. Conclusion

L'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur l'extension du magasin « Lidl » à Saint-Vith.

Par contre, l'Observatoire du commerce émet un **avis défavorable** sur l'implantation d'un magasin « Bristol » à Saint-Vith.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce