AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.523
SH/CRi
Ref. DGO6 : DIC/SAT059/PI/2018-0208
Réf. DGO4 : F0510/84059/PIC/2018.2

Le 5 décembre 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un établissement de commerce de détail existant et l'implantation d'un nouveau commerce impliquant la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Saint-Hubert

Démolition et reconstruction avec extension de la SCN d'un magasin Lidl existant et implantation d'un magasin Trafic

Brève description du projet

Projet : le projet comprend deux volets :
- démolition et reconstruction avec extension de la SCN d'un supermarché Lidl (SCN actuelle de 664 m²) qui existe depuis 2002. Le projet porte la SCN à 1.010 m² de SCN ;
- implantation d'un magasin Trafic d'une SCN de 1.397 m² sur le site.

Ce projet entraîne la création d'un ensemble commercial d'une SCN totale de 2.407 m².

Localisation : Avenue Nestor Martin, 111 6870 Saint-Hubert (Province de Luxembourg)

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat

Situation au SRDC : le SRDC ne comporte pas d'informations par rapport à la commune de Saint-Hubert. Le projet implique la vente de produits courants et semi-courants légers. La commune de Saint-Hubert fait partie du bassin consommation de Libramont (suroffre pour les achats courants et forte suroffre pour les achats semi-courants légers au SRDC).

Demandeur : Lidl Belgium GmbH & Co KG

Contexte de l'avis

Saisine :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué
Référence légale :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
Date de réception du dossier :	21 novembre 2018
Échéance du délai de remise d'avis :	20 décembre 2018
Autorité compétente :	Collège communal de Saint-Hubert

****

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 32 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré doivent comporter une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour l'extension de la SCN d'un commerce alimentaire et l'implantation d'un magasin Trafic impliquant la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 21 novembre 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 5 décembre 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Saint-Hubert y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande vise à implanter un magasin Lidl (SCN de 1.010 m²) ainsi qu'un magasin Trafic (SCN de 1.397 m²) impliquant la création d'un ensemble commercial d'une SCN totale de 2.407 m² ;

Considérant que la commune de Saint-Hubert ne se situe pas dans l'une des agglomérations identifiées par le schéma régional de développement commercial ;

Considérant que des achats courants (SCN de 1.010 m²) et semi-courants légers (SCN de 1.397 m²) sont envisagés dans le cadre du projet ; que la commune de Saint-Hubert fait partie du bassin consommation de Libramont pour ce type d'achats (situation de suroffre pour les achats courants et forte suroffre pour les achats semi-courants légers au SRDC) ;

Considérant que le projet ne se situe pas dans un nodule commercial ;

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne 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 ; 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

Le projet concerne deux commerces. D'une part, il s'agit de démolir un magasin Lidl (achats courants) en vue d'étendre sa surface commerciale nette. Cette dernière atteindra 1.010 m² (elle est actuellement de 664 m²). D'autre part, la demande vise l'implantation d'un magasin Trafic (achats semi-courants légers) d'une SCN de 1.397 m². Le Lidl et le Trafic formeront un ensemble commercial d'une SCN de 2.407 m².

Même si, selon les informations figurant dans le formulaire Logic, le projet ne se situe pas dans un nodule commercial, l'Observatoire constate qu'il borde le noyau bâti de Saint-Hubert et qu'il est proche d'autres surfaces commerciales. Par ailleurs, l'arrivée du Trafic permettrait d'améliorer l'offre en semi-courant léger au bénéfice des habitants d'une commune rurale (mais aussi de ceux des hameaux voisins). Il est pourtant nécessaire que ce type de commerce soit implanté dans le tissu résidentiel ou à proximité de celui-ci.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet à l'endroit concerné.

Note de minorité :

Un membre n'est pas favorable en ce qui concerne l'opportunité d'implanter un magasin Trafic à l'endroit concerné. Il estime que l'endroit où se situe le projet doit en priorité être consacré à du logement afin de préserver le caractère résidentiel des lieux. Il est favorable sur l'extension du magasin Lidl, le commerce étant présent à l'endroit concerné. Par contre, il ne convient pas d'y renforcer une fonction commerciale.

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

Ce sous-critère a notamment comme objectif de « *maintenir et de protéger la mixité de l'offre commerciale lorsqu'elle existe* ». En l'espèce, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté. D'une part, le projet permet une complémentarité en termes d'offre alimentaire, l'objectif du demandeur est de la renforcer et de la moderniser à l'endroit concerné. Il s'inscrit dans la stratégie générale de l'enseigne qui consiste à étendre et rénover son parc de magasins. Par ailleurs, il n'y a que deux autres supermarchés à Saint-Hubert : Carrefour Market et Aldi (qui a également demandé une extension de la SCN). Outre l'offre alimentaire, il y a des surfaces spécialisées dans le bricolage ou la vente de matériaux à Saint-Hubert. Enfin, l'arrivée de Trafic améliorera le mix commercial puisque ce type d'offre n'est pas présent dans l'entité, ce qui implique que les habitants de cette commune doivent effectuer de longs trajets afin de trouver une offre étendue dans le secteur non food.

L'Observatoire du commerce estime que le projet respecte ce sous-critère.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet se situe en bordure du noyau central de Saint-Hubert. Il y a plusieurs commerces non loin de celui-ci (au nord-est). L'extension sollicitée n'est pas de nature à modifier l'offre alimentaire quelle que soit l'échelle (bassin, commune, nodule) puisqu'elle est minime en termes de surface (augmentation de 346 m²).

Par rapport au magasin Trafic, l'Observatoire du commerce rejoint les arguments développés dans le dossier en ce qui concerne la situation de suroffre en matière d'achats semi-courants légers dans le bassin de consommation de Libramont dont Saint-Hubert fait partie. Ce constat de suroffre est vraisemblablement lié au développement du nodule de Recogne et ne concerne pas Saint-Hubert. Il y a une faible représentation des achats semi-courants légers (selon les données reprises par le formulaire Logic) dans l'offre commerciale de la commune.

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne risque pas d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement et qu'il respecte ce sous-critère

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le vade-mecum indique que « *l'objectif poursuivi par ce sous-critère est d'éviter la création de déséquilibres entre les différentes fonctions urbaines tout en poursuivant la redynamisation des centres villes. Par fonctions urbaines, il faut comprendre les commerces mais aussi les logements, les bureaux, les services aux personnes et aux entreprises, l'horeca, les lieux publics, les industries, les bâtiments agricoles, les espaces non- bâtis, etc. Une mixité fonctionnelle équilibrée au cœur des quartiers est essentielle à la construction d'un environnement viable cohérent. Les commerces sont indispensables pour atteindre cet équilibre fonctionnel car ils contribuent au maintien de l'animation au cœur des quartiers et des centres villes. Au contraire, un développement intensif du commerce dans des milieux monofonctionnels engendrerait un déséquilibre au cœur des quartiers et un développement inadéquat* »[1].

Le projet est situé en bordure du nodule commercial qui jouxte, en partie nord, le noyau bâti de Saint-Hubert. Ce dernier présente toutes les fonctions que l'on retrouve habituellement dans les centres (commerces, résidences, services). Par ailleurs, le bâtiment à démolir présente déjà une fonction commerciale qu'il s'agit de renforcer de manière raisonnable. Enfin, par rapport au Trafic, l'Observatoire estime qu'il convient d'obtenir un mix des fonctions dans les zones d'habitat.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

<u>Note de minorité</u> :

Deux membres de l'Observatoire sont favorables par rapport à l'extension du magasin Lidl puisque celui est déjà présent sur les lieux et qu'il s'agit d'en étendre légèrement la SCN. Par contre, ils considèrent que la large parcelle encore vierge de construction (et prévue pour édifier le magasin Trafic) doit accueillir de l'habitat compte tenu des caractéristiques urbanistiques locales (quartier résidentiel situé en entrée de ville). Il n'y a pas lieu de renforcer de manière si manifeste, par l'implantation d'un magasin de plus de 1.300 m² de SCN, la fonction commerciale à cet endroit. Pour l'un de ces deux membres, le non respect de ce sous-critère justifie à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande.

[1] Ibidem, p. 84.

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

Le SRDC ne comprend pas d'information par rapport à la commune de Saint-Hubert (si ce n'est l'état du bassin de consommation). Le projet est situé à proximité du nodule commercial de Saint-Hubert centre mais n'y est pas inclu si l'on s'en réfère aux données Logic. Quoi qu'il en soit, selon l'Observatoire du commerce, cela n'est pas de nature à remettre en cause la localisation du projet, le site étant localisé en entrée de ville et bordure du centre.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

> Note de minorité :
>
> Deux membres de l'Observatoire estiment, pour ce qui a trait au magasin Trafic, que ce sous-critère n'est pas respecté. Il n'y a pas eu de réflexion globale pour articuler le magasin Trafic avec le magasin Lidl (deux volumes imposants non liaisonnés) ni pour assurer une transition entre les immeubles résidentiels et commerciaux, la parcelle étant en second rang par rapport à la voirie et ceinturée d'habitations. Ce manque de réflexion a un impact en ce qui concerne l'utilisation rationnelle du sol mais également en termes de stationnement et d'accessibilité dans un environnement résidentiel. Pour l'un de ces deux membres, le non respect de ce sous-critère justifie à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que, actuellement, il y a 7 employés (dont 3 à temps plein) occupés dans le supermarché Lidl. La chaîne annonce que 11 nouveaux emplois (dont 5 temps plein) seraient créés si le projet se réalisait.

Quant à l'enseigne Trafic, elle annonce 12 emplois nouveaux à Saint-Hubert (4 temps plein et 8 temps partiel). Ceux-ci seront exercés sous l'égide de la commission paritaire 311.

Les projets conjoints de Lidl et Trafic permettraient la création de 23 nouveaux emplois.

L'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier de demande de permis que Lidl dispense des formations aux travailleurs dont beaucoup sont jeunes et sans qualifications. Par ailleurs, l'extension du magasin sera de nature à améliorer le confort, la sécurité du personnel et les conditions de travail (via, par exemple, des réserves plus grandes ou une manutention facilitée). Les emplois seront exercés sous l'égide de la commission paritaire 202. En ce qui concerne Trafic, les emplois seront exercés sous l'égide de la commission paritaire 311 et dans un bâtiment neuf. L'Observatoire regrette le manque d'information par rapport au type de temps partiel exercé dans les magasins ou encore par rapport au statut de la totalité du personnel employé.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas compromis.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le vade-mecum indique que « *ce sous-critère vise à favoriser les activités commerciales qui encouragent une mobilité durable. Les objectifs visés sont de :*

- *favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat et de services ;*
- *promouvoir l'accès des implantations commerciales aux modes de transport doux (marche, vélo, etc.) et par les transports en commun* ».

Le projet est facilement accessible en voiture via la N808 (Avenue Nestor Martin) et la N803 qui permettent d'accéder directement vers le centre de Saint-Hubert. Un parking de 124 emplacements sera créé. Il ressort du dossier administratif que l'endroit est accessible en transports en commun. L'Observatoire du commerce remarque l'environnement particulièrement rural de l'endroit. Il regrette le manque d'intégration du projet, en termes de mobilité, par rapport au contexte existant. Compte tenu de l'attractivité du projet, du caractère vraisemblablement supra local de celui-ci ainsi que du manque d'articulation entre les commerces projetés et le bâti existant, il y a lieu de penser que la majorité des chalands viendront en voiture pour effectuer leurs achats dans les magasins concernés par la demande.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas respecté.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le vade-mecum indique que « *trois éléments doivent être pris en compte au niveau de l'accessibilité : l'accès en transport en commun, l'adéquation de la voirie environnante par rapport au trafic routier induit par la nouvelle activité commerciale et la mise à disposition par le demandeur d'une quantité proportionnée de places de stationnement* »[2].

Ainsi que cela a été mentionné ci-dessus, le site est accessible par des modes de transport doux. Un parking est également envisagé et comporte 124 places pour la clientèle de l'ensemble. Le projet est situé à proximité d'un quartier résidentiel de type pavillonnaire. L'Observatoire regrette à cet égard l'absence de vision globale en termes de mobilité. Il a l'impression que l'implantation de la grande cellule supplémentaire (Trafic) n'a pas été conçue en prenant en considération l'environnement bâti existant. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas compromis.

[2] SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 87.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales, conclut que la majorité de ceux-ci sont respectés. Il a cependant regretté le fait que la problématique de la mobilité n'ait pas été réfléchie de manière globale c'est-à-dire en prenant en considération la situation de fait existante. Cette remarque n'est cependant pas de nature à remettre en question la faisabilité du projet. L'Observatoire du commerce émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard des critères.

Note de minorité :

Deux membres ont estimé que l'implantation du magasin ne respectait pas le critère mobilité ni de protection de l'environnement urbain (renforcement de la fonction commerciale à l'endroit concerné non pertinent). Tel n'est pas le cas pour Lidl dans la mesure où l'implantation existe et qu'il s'agit de l'étendre raisonnablement. Pour l'un d'entre eux, ce non respect est de nature à justifier une évaluation globale négative du projet au regard des critères de délivrance du permis d'implantation commerciale.

4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Il émet donc émet un **avis favorable** pour l'extension d'un magasin Lidl et l'implantation d'un magasin Trafic impliquant la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m².

Note de minorité :

Un membre est défavorbale par rapport à l'implantation du magasin Trafic. Il a estimé que les critères de protection de l'environnement urbain et de mobilité n'étaient pas respectés pour la cellule précitée. Il a estimé qu'une évaluation globale positive ne pouvait être remise. Il est dès lors défavorable en ce que concerne l'implantation du Trafic. Il est par contre favorable pour le magasin Lidl dans la mesure où il s'agit de l'extension d'un magasin existant.

Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce