CESE Wallonie

Observatoire du Commerce

AVIS n° 15

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'un commerce alimentaire d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Arlon

Avis adopté le 12/02/2019

Rue du Vertbois, 13c
B-4000 Liège
T 04 232 98 29
coralie.rigo@cesewallonie.be
www.cesewallonie.be

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

Projet :	Déplacement de 250 mètres d'un magasin, avec extension de la SCN (+543 m² pour atteindre une SCN totale de 1.326 m²).
Localisation :	Rue de l'Hydrion, 117-124 6700 Arlon (Province de Luxembourg)
Situation au plan de secteur :	Zone d'activité économique mixte
Situation au SOL :	PCAD de l'Hydrion (2004), zone d'artisanat
Situation au SRDC :	Agglomération d'Arlon et nodule Posterie (nodule de soutien de (très) petite ville). Des achats courants sont envisagés (situation d'équilibre dans le bassin de consommation d'Arlon-Messancy)
Demandeur :	Lidl Belgium Gmbh&Co

CONTEXTE DE L'AVIS

Saisine :	Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire technique et fonctionnaire délégué
Date de réception de la demande d'avis :	16/01/2019
Échéance du délai de remise d'avis :	14/02/2019
Référence légale :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
Autorité compétente :	Collège communal d'Arlon

REFERENCES ADMINISTRATIVES

DGO6 :	DIC/ARN001/2018.0237
DGO4 :	F0510/81001/PIC/2018.4/CP – ws
DGO3 :	D3100/81001/RGPED/2018/21/FG.sl PI
Commune :	13111837 PU Intégré n° 173/2018

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 la construction d'une surface commerciale d'une SCN inférieure à 2.500 m² au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 16 janvier 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 6 février 2019 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune d'Arlon y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande, pour ce qui a trait au volet commercial, vise à établir un magasin alimentaire d'une SCN de 1.326 m² ;

Considérant que le projet se situe dans l'agglomération d'Arlon ; que le SRDC met en évidence les forces et faiblesses de celle-ci :

Forces	**Faiblesses**
Exploitation de sa position frontalière avec la réalisation du centre commercial de Messancy Performance du nodule de l'Hydrion permettant à Arlon de conserver un rayonne-ment supralocal	Pression frontalière accentuée se marquant par de nombreuses cellules vides au sein du nodule de Messancy Pas de vision globale du développement commercial avec l'apparition d'aberrations urbanistiques (Sterpenich, Nationale 81) Abandon progressif du centre d'Arlon en faveur de nouveaux développements périphériques

Considérant que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour cette agglomération :

- *« deux options sont possibles à Arlon : soit tenter de redonner un rôle central au nodule de centre-ville, soit laisser ce nodule dans un rôle d'attractivité touristique et laisser l'Hydrion se développer (reste 8 000 m²) ;*
- *Pas d'intérêt de développer un nodule de soutien supplémentaire ;*

- *Pas d'intérêt de développer davantage Messancy qui ne soutient aucune grande ville, si ce n'est pour limiter les fuites des achats vers la France et le Grand-Duché de Luxembourg et pour capter des clients transfrontaliers* ».

Considérant que des achats de type courant sont envisagés dans le cadre de la demande ; que, pour ce type d'achats, la commune d'Arlon fait partie du bassin de consommation d'Arlon-Messancy (situation d'équilibre selon le SRDC) ;

Considérant que le projet se situe dans le nodule Posterie qui est repris en tant que nodule de soutien de (très) petite ville ; que le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

Description	**Recommandations**
Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu peu dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun médiocre à mauvaise, caractérisée par une dynamique variable (apparition de cellules vides et part de grandes enseignes élevée) → Le plus souvent soutien du centre d'une petite ville, devenu parfois le moteur commercial des (très) petites villes	Maintenir son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville Éviter ce type de développement au sein des agglomérations Éviter le surclassement vers un nodule de type « nodule de soutien d'agglomération » Pas de nécessité de développer plusieurs nodules (plus d'un) de ce type autour des (très) petites villes

Considérant que le projet se situe en zone d'activité économique mixte au plan de secteur ;

Considérant que le projet est situé dans le périmètre d'un schéma d'orientation locale (PCA Hydrion de 2004) et, plus spécifiquement en zone d'artisanat ;

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 de ceux qui résultent de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant** :

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise à déplacer un magasin Lidl existant tout en étendant sa SCN à concurrence de 543 m². Le magasin aura une SCN totale de 1.326 m². L'Observatoire du commerce relève que le transfert s'opère sur une courte distance, que l'augmentation de SCN demandée est raisonnable, que le site sur lequel se développera le nouveau magasin est proche du retail park de l'Hydrion et des possibilités de reconversion du bâtiment délaissé par Lidl sont envisagées.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet est opportun à l'endroit concerné.

2. ÉVALUATION DES CRITERES ETABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DECRET DU 5 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES

2.1. La protection du consommateur

2.1.1. Favoriser la mixité commerciale

Le projet s'inscrit dans le cadre d'un transfert sur une faible distance avec une augmentation raisonnable de la SCN. Il s'agit de faire évoluer le magasin en fonction des nouveaux standards de la chaîne. Le projet n'aura donc pas d'impact en terme de mixité commerciale. L'Observatoire du commerce estime que ce sous critère est respecté.

2.1.2. Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

L'Observatoire du commerce estime à nouveau que ce sous-critère est respecté. Ce dernier vise à éviter les situations extrêmes de sous offre ou de suroffre. En l'espèce, l'offre commerciale projetée est déjà présente puisque la demande est sollicitée dans le cadre d'un transfert avec augmentation de SCN. Par ailleurs, Arlon connaît une importante croissance démographique depuis plusieurs années compte tenu de sa proximité avec le Grand-Duché du Luxembourg ce qui permet d'absorber l'offre supplémentaire créée (qui, pour rappel, est raisonnable). Enfin, le projet respecte les recommandations que le SRDC effectue pour les nodules de soutien de (très) petite ville.

2.2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet est situé dans un environnement urbanisé et à proximité du retail park de l'Hydrion. L'Observatoire estime que le projet n'est pas de nature à entraîner une rupture d'équilibre entre les différentes fonctions urbaines. Ce sous-critère est respecté.

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

Le projet prévoit l'implantation d'un magasin alimentaire en zone d'activité économique mixte au plan de secteur (cf. article D.II.66, §3, alinéa 1er, du CoDT). Le magasin, qui est existant et plus petit,

se rapprochera du retail park de l'Hydrion et du complexe Adeps. L'Observatoire remarque aussi que le site comporte des bâtiments (ancien garage VW notamment) qui seront rasés dans le cadre du projet, ce qui permet d'éviter la création d'une friche. Par ailleurs, il ressort de l'audition que, compte tenu de la localisation de la cellule délaissée, cette dernière sera vite réaffectée, des contacts ont été pris à cet égard. Le représentant du demandeur précise encore, lors de l'audition, que la commune, qui est l'autorité compétente, est favorable au projet même si ce dernier n'est pas en adéquation avec le SOL. Une note juridique motivant les écarts figure dans le dossier administratif.

L'Observatoire du commerce estime, au vu de ces éléments, que ce sous-critère est respecté.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Le projet permettra d'assurer le maintien et la pérennité de l'activité et par conséquent les emplois qui y sont exercés dans le magasin actuel (9 emplois 3 temps plein et 6 temps partiel). Grâce à l'extension, 11 nouveaux emplois seront créés (dont 3 temps plein). L'Observatoire du commerce constate l'importante proportion d'emplois qui seront exercés à temps partiel par rapport au volume totale des emplois (6 temps plein et 14 temps partiel).

Selon l'Observatoire du commerce, ce sous-critère n'est pas compromis.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier administratif mentionne que les emplois seront exercés sous l'égide de la Commission paritaire 202. L'Observatoire a pris connaissance des arguments développés dans le dossier de demande (extension des zones de stockage et des espaces de manutention) et il estime que ce sous-critère n'est pas compromis.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le futur supermarché est situé à proximité immédiate du contournement d'Arlon. Il ressort du dossier administratif qu'il est desservi par les transports en commun. Il est cependant vraisemblable que les chalands se rendront vers le site en voiture au vu de sa localisation (le long d'une voirie importante, peu d'habitat à proximité et à l'extérieur du centre).

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'inscrit dans le cadre du déplacement d'un magasin vers un site comprenant des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Un parking de 150 emplacements est prévu ce qui représente une taille suffisante. Les voiries sont suffisamment équipées pour recevoir le charroi généré par une surface alimentaire. Il convient de rappeler que le site était préalablement dévolu à une activité économique (garage automobile) également génératrice de circulation (bien que moins importante que pour un supermarché).

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

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce a effectué une analyse du projet au regard des critères de délivrance du volet commercial du permis. Il en est ressorti que le projet les respecte. Il émet par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'implantation du magasin à l'endroit concerné. Il a également émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Par conséquent, il émet un **avis favorable** en ce qui concerne la construction (déplacement avec extension de la surface commerciale nette) d'un commerce alimentaire d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Arlon.

Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce