

AVIS n° 6

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un établissement de commerce de détail d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Virton (recours)

Avis adopté le 31/01/2019

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Démolition d'un supermarché existant pour ensuite le reconstruire tout en étendant la SCN (400 m ² existants et 694 m ² en extension pour une SCN totale, après travaux, de 1.124 m ²). Le projet prévoit également la démolition d'un garage voisin (Ets Breton).
<u>Localisation :</u>	Val d'Away, 12 6760 Virton (Province de Luxembourg)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique mixte
<u>Situation au SDC :</u>	Zone à reconversion en zone d'activité économique mixte
<u>Situation au SOL</u>	Zone de services, commerces et artisanat
<u>Situation au SRDC :</u>	Logic indique que le projet se trouve dans le nodule commercial de Val d'Away (nodule spécialisé en équipement semi-courant léger). Des achats courants sont envisagés (situation de sous offre dans le bassin de consommation de Virton)
<u>Demandeur :</u>	Lidl Belgium S.A.

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Commission de recours sur les implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	4/01/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	07/02/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 101, §4, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Commission de recours sur les implantations commerciales

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>CRIC :</u>	DGO6/CRIC/IQ/LTR/2018-0053/VINo45/LIDL à Virton /demande d'avis
---------------	---

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 les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré faisant l'objet d'un recours doivent comporter un examen au regard de l'opportunité du projet, 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 la démolition, la reconstruction avec extension d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 4 janvier 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 23 janvier 2019 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de trois représentants du demandeur ainsi que du conseil du requérant a eu lieu ce même jour ; que la commune de Virton y a également été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande vise à démolir un supermarché existant pour ensuite le reconstruire tout en étendant la SCN (400 m² existants et 694 m² en extension pour une SCN totale, après travaux, de 1.124 m²) ; que le projet prévoit également la démolition d'un garage voisin (Ets Breton) ;

Considérant que des achats de type courant sont envisagés dans le cadre de la demande ; que la commune de Virton se situe dans le bassin de consommation de Virton au SRDC ; que ledit SRDC y indique une situation de sous offre pour ce type d'achats ;

Considérant que le projet ne se situe pas dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que le projet est situé dans le nodule commercial de Val d'Away, lequel est classé en tant que nodule spécialisé en équipement semi-courant léger ; que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
Espace commerçant planifié spécialisé dans l'équipement semi-courant léger, doté d'une accessibilité en transport en commun très variable (d'excellente à mauvaise), caractérisé par une dynamique très forte → Le plus souvent concurrentiel des centres traditionnels	Éviter ce type de développement en dehors des agglomérations Au sein des agglomérations, format et localisation de ce type d'équipement à calibrer, au cas par cas, en fonction du potentiel

	<p>Garantir le développement de ce type de nodule en complémentarité avec celui du centre principal d'agglomération</p> <p>Favoriser l'accessibilité en transport en commun de ce type de nodule</p>
--	--

Considérant que le projet se situe en zone d'activité économique mixte au plan de secteur (changement d'affectation en application de l'article D.II.66, §3, du CoDT) ;

Considérant que la commune de Virton dispose d'un schéma de développement communal et que le projet est situé en zone à reconversion en zone d'activité économique mixte ;

Considérant que le bien est concerné par un schéma d'orientation local ; que le projet se situe en zone de services, commerces et artisanat ;

Considérant que la commune dispose d'un document établissant la stratégie de développement commercial qu'elle entend mener ;

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 commission de recours sur les implantations commerciales ainsi que des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

Le projet vise à démolir et reconstruire un magasin tout en étendant sa SCN (augmentation de 694 m² pour atteindre 1.124 m²). Le collège communal de Virton a octroyé le permis intégré le 29 novembre 2018. Distri-Food, qui est un concurrent, a introduit un recours à l'encontre de cette décision.

L'Observatoire avait examiné le projet lors de l'instruction de la demande en première instance et s'était prononcé favorablement sur celui-ci (OC/18/AV.372). Il entend les arguments développés par le requérant.

Au niveau du critère de politique sociale, l'Observatoire avait déjà relevé la disproportion entre les temps partiel et temps plein.

En ce qui concerne la mobilité, l'Observatoire recommande que des interventions soient réalisées dans le sens d'une amélioration de l'accessibilité piétonne entre le site et le centre-ville. Il ressort de l'audition que le demandeur du permis n'est pas contre ce principe mais qu'il ne dispose pas de la maîtrise foncière pour atteindre cet objectif. L'Observatoire du commerce insiste pour que des contacts soient pris afin de trouver une solution.

Quoi qu'il en soit, ces éléments ne sont pas de nature à modifier l'appréciation que l'Observatoire du commerce avait fait du projet lors de l'instruction de la demande en première instance (extension in situ, modernisation dans le cadre de la stratégie globale du groupe, proximité du centre-ville,

certaines actions du plan de mobilité ont été mises en œuvre, etc.). La commission réitère donc l'avis précédemment émis et qui est repris en annexe.

L'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** en ce qui concerne la démolition avec reconstruction et extension d'un magasin alimentaire d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² à Virton.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce

ANNEXE : AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE DU 4 SEPTEMBRE 2018 relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un établissement de commerce de détail d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Virton (doc. 2018.AV.372)

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise à effectuer des interventions lourdes sur un bâtiment existant (démolition-reconstruction) afin d'étendre un supermarché. Il s'inscrit dans la stratégie globale de l'enseigne qui consiste à passer du concept de hard discount vers du smart discount. Plusieurs magasins de la chaîne ont déjà été transformés dans ce contexte. Passé ce constat, l'Observatoire remarque que le commerce concerné se situe dans un nodule commercial qui se situe dans le prolongement de la deuxième couronne de Virton, à proximité du centre-ville. Par ailleurs, l'augmentation de surface commerciale nette n'est pas excessive et n'aura pas (ou peu) d'impact sur l'appareil commercial local.

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

Il s'agit d'étendre un commerce existant. La surface totale projetée correspond à ce que l'on rencontre pour les petites surfaces alimentaires de proximité. Elle n'est pas, selon l'Observatoire du commerce, de nature à altérer la mixité commerciale du nodule ou de la commune. L'assemblée rejoint les arguments développés par le demandeur dans la demande de permis. Elle estime que le projet respecte ce sous-critère.

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

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Virton au SRDC, lequel y indique une situation de sous offre pour les achats courants. Par ailleurs, le projet a été intégré dans le nodule de Val d'Away qui est repris en tant que nodule spécialisé en semi-courant léger.

Ce sous-critère vise à éviter les situations extrêmes de sous offre ou de suroffre puisque, en l'espèce, il s'agit d'étendre de manière raisonnable l'offre en achats courants à partir d'un magasin existant afin de le moderniser et d'en assurer la pérennité.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que le projet ne risque pas d'entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité et que, partant, il respecte ce sous-critère.

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, qui présente une fonction commerciale puisque le magasin est situé dans un nodule commercial. De part et d'autre de la zone d'activité économique

mixte dans laquelle il s'implante, zone qui se présente sous la forme d'une bande, on retrouve essentiellement de l'habitat.

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

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 est en adéquation avec les outils d'aménagement du territoire qui sont applicables à l'endroit concerné. Il se situe dans le prolongement bâti de la deuxième couronne de Virton. Par ailleurs, il est vraisemblable que, à terme, la zone se développe (ZACC contiguë à la zone d'activité économique dans laquelle se situe le projet, proximité du centre-ville). Par ailleurs, le projet n'aura pas d'impact sur le centre-ville compte tenu de sa localisation relativement proche de celui-ci et du fait que le magasin est existant. Dans cette perspective, l'Observatoire apprécie le recyclage du terrain et les efforts effectués pour maintenir le magasin à l'endroit concerné plutôt que d'avoir opté pour un déménagement. Cette démarche permet également de requalifier une friche (garage).

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

Il ressort du dossier administratif que le magasin emploie actuellement 6 employés dont 2 à temps plein. Après les travaux, 10 nouveaux emplois seront créés (2 temps plein et 8 temps partiel). ⁽¹¹⁾ Il y aura création nette d'emplois, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier administratif indique que le personnel relèvera de la Commission paritaire 202.

L'Observatoire du commerce s'interroge, au vu des chiffres indiqués ci-dessus (cf. sous-critère densité d'emploi), en ce qui concerne la forte représentation des emplois à temps partiel par rapport aux emplois exercés à temps plein. Il estime que le différentiel entre les 2 est disproportionné et se questionne par rapport aux raisons qui sous tendent ce choix qu'il regrette.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet se situe dans un contexte urbain marqué par la présence, notamment de fonctions commerciale et résidentielle. Le dossier administratif met en évidence les modes de transports qui permettent d'accéder au site (voiture via la N851, transports en commun, mode doux de déplacement) lesquels sont diversifiés. Il y aura même un emplacement particulier pour les vélos et motos ainsi que des bornes de recharge pour les voitures électriques ou hybrides ainsi que pour les vélos électriques.

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

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le site est facilement accessible en voiture et par les modes de transports alternatifs à l'automobile ainsi que cela a été mentionné ci-dessus. Le projet se situe dans un environnement urbanisé avec des infrastructures routières existantes. Un parking de 112 places est prévu alors qu'actuellement il comporte 62 emplacements. Par ailleurs, le projet consiste à étendre la SCN afin, notamment, de moderniser et d'assurer la pérennité du magasin. L'Observatoire estime qu'il n'y a pas lieu de craindre, dans ce contexte, un afflux importants de chalands supplémentaires, la portée du Lidl étant plutôt locale (voire supra-locale compte tenu du contexte rural de l'endroit). Le projet sera accessible sans charge spécifique pour la collectivité.

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 respecte la grande majorité de ceux-ci. 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 démolition avec reconstruction et extension d'un magasin alimentaire d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Virton.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce