

## AVIS n° 146

---

Demande de permis intégré pour la démolition-reconstruction avec extension de la SCN d'un commerce alimentaire d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Jurbise (2)

Avis adopté le 29 septembre 2021

#### BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Transformation et agrandissement d'un supermarché : SCN actuelle = 400 m <sup>2</sup> SCN future = 1.426 m <sup>2</sup> SCN extension= 1.026 m <sup>2</sup> Le magasin actuel est en place depuis le 24/11/2004.
<u>Localisation :</u>	Route d'Ath, 246 7050 Jurbise (Province de Hainaut)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat et zone agricole
<u>Situation au SDC :</u>	Zone d'habitat et d'artisanat et en partie zone agricole
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet prévoit des achats courants (bassin de Mons-Borinage, situation d'équilibre).
<u>Demandeur :</u>	Lidl Belgium GmbH&Co KG.

#### CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	3/09/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Collège communal de Jurbise

#### REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.146.AV SH/cr
<u>Réf. SPW Economie.:</u>	DIC/JUE044/2021 – 0129
<u>Réf. SPW Territoire :</u>	2165425 & F0316/53044/PIC/2021.1/PIUR

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 démolition-reconstruction avec extension de la SCN d'un magasin alimentaire d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 3 septembre 2021 ;

Vu les antécédents administratifs du projet ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 22 septembre 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur ainsi que de la Bourgmestre de Jurbise a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet vise la démolition et ensuite la reconstruction d'un magasin Lidl existant ; que la SCN du magasin passera de 400 m<sup>2</sup> existants à 1.426 m<sup>2</sup> en situation projetée soit une augmentation de 1.026 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet n'est pas repris dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que le projet n'est pas localisé dans un nodule commercial ;

Considérant que le projet implique une augmentation des achats courants ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Mons-Borinage pour ce type d'achats (situation de suroffre) ;

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

Considérant que le projet se situe dans le périmètre d'un schéma de développement communal (zone mixte d'habitat et d'artisanat et zone agricole) ;

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 sur les éléments résultats de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

**AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE**

Le projet vise à démolir un magasin Lidl d'une SCN de 400 m<sup>2</sup> en vue de le reconstruire et d'augmenter la SCN à concurrence de 1.026 m<sup>2</sup> pour atteindre une SCN finale de 1.426 m<sup>2</sup>.

Le projet présente des antécédents administratifs. Le permis sollicité a été accordé sous conditions par le collège communal de Jurbise le 23 mars 2020. Un recours a été introduit par le voisin à l'encontre dudit permis. La Commission de recours des implantations commerciales a octroyé le permis sous conditions. La présente demande consiste en réalité en une seconde demande pour étendre ce magasin et elle est similaire à celle précédemment introduite. Il ressort de l'audition ainsi que du dossier administratif que la décision de la Commission de recours des implantations commerciales fait l'objet d'un recours au Conseil d'État lequel est pendant, mais qu'un accord aurait été trouvé avec le requérant.

Lors de l'instruction de la première demande en première instance, l'Observatoire du commerce avait remis un avis favorable sur le projet, la majorité des critères de délivrance du volet commercial du permis étant rencontrés (cf. annexe 1 avis du 30 janvier 2020 OC.20.6.AV). Le projet a fait l'objet d'un recours et était en tout point identique à celui que l'Observatoire avait examiné lors de l'instruction de la demande en première instance. Par conséquent, il avait réitéré sa position en recommandant une amélioration de la végétalisation du site (cf. annexe 2 avis du 1<sup>er</sup> juin 2020 OC.21.42.AV). En l'espèce, le projet est très similaire à celui que l'Observatoire a précédemment analysé, l'examen effectué pour la demande de 2020 (en première instance et en recours) est applicable *mutatis mutandis* en l'espèce.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce émet **l'avis favorable** et les recommandations y assorties pour la démolition-reconstruction avec extension de la SCN d'un commerce alimentaire d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Jurbise.

Le représentant de l'administration des implantations commerciales ayant assisté aux débats, il s'abstient dans le cadre de la délibération.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce

**Annexe 1 : avis du 30 janvier 2020 relatif à une demande de permis intégré pour la démolition-reconstruction avec extension de la SCN d'un commerce alimentaire d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Jurbise (OC.20.6.AV)**

**1. Examen au regard de l'opportunité générale**

Le projet vise à démolir un magasin Lidl d'une SCN de 400 m<sup>2</sup> en vue de le reconstruire et d'augmenter la SCN à concurrence de 928 m<sup>2</sup> pour atteindre une SCN finale de 1.328 m<sup>2</sup>.

Il ressort de l'audition que le commerce concerné par la demande est ancien et vétuste. Il ne correspond plus aux besoins et habitudes actuels des consommateurs (taille réduite par exemple) et, partant, risque de tomber en désuétude. L'Observatoire du commerce remarque que le magasin est localisé en dehors d'un nodule commercial. Néanmoins, s'agissant d'une implantation existante, l'Observatoire estime que le projet n'aura pas d'impact commercial significatif à l'échelle locale.

L'Observatoire du commerce est favorable par rapport à l'opportunité générale du projet.

**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**

Ainsi que cela a été mentionné ci-dessus, le magasin à étendre est existant. Il s'agit de le démolir pour ensuite le reconstruire tout en étendant la SCN. Par ailleurs, il ressort de l'audition que l'offre commerciale alimentaire est vieillissante à Jurbise et que le projet permettra de la redynamiser. La modernisation du magasin permet de garantir la pérennité de l'offre alimentaire (laquelle est nécessaire) et de maintenir la 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**

Le projet concerne des achats alimentaires dans une zone (semi)rurale. Il s'agit d'une offre de proximité qu'il convient de maintenir au niveau local afin que les jurbisois puissent satisfaire à leurs besoins primaires. La modernisation du magasin est nécessaire pour garantir le maintien du magasin et partant le maintien d'une offre de proximité.

L'Observatoire du commerce conclut, au vu de ces éléments, que le projet 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**

Il n'y a pas de changement en termes de fonctions puisque le magasin et, partant, la fonction commerciale, sont existants à l'endroit considéré. Le projet est sans impact à cet égard, le commerce

étant étendu pour atteindre une SCN habituelle dans le secteur alimentaire. Le dossier administratif mentionne par ailleurs que la demande est compatible avec le schéma de développement communal.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire conclut que ce sous-critère n'est pas compromis.

### **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 situé en dehors d'un nodule commercial. Néanmoins, le magasin est existant et, selon l'Observatoire du commerce, la taille de l'extension sollicitée est admissible. La SCN finale correspond à celle d'un supermarché traditionnel et n'est dès lors pas de nature à entraîner un déséquilibre entre le noyau urbain et la périphérie.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas respecté.

## **2.3. La politique sociale**

---

### **2.3.1. La densité d'emploi**

Il ressort du dossier administratif que l'extension (928 m<sup>2</sup> en plus des 400 m<sup>2</sup> existants) permettra des engagements de personnel supplémentaire de 4 employés à temps plein et de 9 à temps partiel.

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

### **2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi**

Il ressort de l'audition que des solutions seront mises en place afin que les personnes qui travaillent actuellement dans le magasin continuent à exercer leur emploi (magasin temporaire ou réaffectation dans les magasins environnants durant les travaux). Il s'agit d'assurer la continuité du magasin. Ensuite, l'extension sera de nature à améliorer les conditions de travail des employés.

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

## **2.4. La contribution à une mobilité durable**

---

### **2.4.1. La mobilité durable**

Le projet se situe le long de la route d'Ath, axe de pénétration en direction de Jurbise. L'endroit présente une urbanisation en ruban et en ordre dispersé. Les vues issues de Google Street View montrent que les aménagements pour les piétons ou vélos ne sont pas de qualité et ne favorisent pas les modes de transport doux (trottoirs discontinus, parties engazonnées, etc.). Enfin, compte tenu de la configuration des lieux (implantation le long d'une voirie à grand passage, urbanisation proche peu dense) et des achats projetés (alimentaire), l'Observatoire considère qu'il est plus que vraisemblable que la majorité des chalands se déplaceront vers le magasin en voiture.

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

#### **2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique**

Il ressort du dossier administratif que le projet est accessible en bus. L'Observatoire regrette que cet aspect ne soit pas détaillé. Le formulaire Logic ne reprend aucun arrêt ou ligne de bus à proximité du projet.

La capacité du parking sera nettement augmentée (103 places prévues contre environ une trentaine à l'heure actuelle). Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère n'est pas compromis.

### **3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES**

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation conclut que les critères de délivrance du permis d'implantation commerciale sont presque tous respectés. Il émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

### **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 la démolition-reconstruction avec extension de la SCN d'un commerce alimentaire d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Jurbise.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce

**Annexe 2 : avis du 30 janvier 2020 relatif à une demande de permis intégré pour la démolition-reconstruction avec extension de la SCN d'un commerce alimentaire d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Jurbise (OC.20.6.AV)**

**AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE**

Le projet vise à démolir un magasin Lidl d'une SCN de 400 m<sup>2</sup> en vue de le reconstruire et d'augmenter la SCN à concurrence de 928 m<sup>2</sup> pour atteindre une SCN finale de 1.328 m<sup>2</sup>. Le permis sollicité a été accordé sous condition par le collège communal de Jurbise le 23 mars 2020. Un recours a été introduit par le voisin à l'encontre dudit permis.

Lors de l'instruction de la demande en première instance, l'Observatoire du commerce avait remis un avis favorable sur le projet, la majorité des critères de délivrance du volet commercial du permis étant rencontrés (...). Le projet faisant l'objet du recours est en tout point identique à celui que l'Observatoire avait examiné lors de l'instruction de la demande en première instance. Il n'entend pas remettre en cause l'analyse qu'il avait effectuée dans ce cadre.

L'Observatoire du commerce comprend de l'audition du représentant du réclamant que l'abattage de certains arbres ainsi que la suppression de la végétation constituent l'un des motifs du recours. L'Observatoire souligne que le permis attaqué a été délivré moyennant le respect de conditions dont certaines imposent une végétalisation du site et de ses abords. Il estime que cet aspect pourrait être encore amélioré. Il invite les intervenants concernés (demandeur, commune, DNF, SPW Mobilité et Infrastructures) à se concerter en vue de renforcer le caractère vert de la zone de recul du projet.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce réitère **l'avis favorable** qu'il avait remis lors de l'instruction de la demande en première instance (...).



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce