

AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.69

SH

Le 30 mars 2016

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un ensemble commercial à Libramont-Chevigny

Démolition de bâtiments existants et construction de 5 cellules commerciales (SCN 2.848 m²)

Brève description du projet

<u>Projet :</u>	Démolition de bâtiments vétustes (4 anciennes cellules commerciales) afin d'établir un nouveau complexe commercial. Les cellules à démolir présentaient une SCN inférieure à 400 m ² et ne nécessitaient pas de permis d'implantation commerciale. Le nouveau retail park comprendra 5 cellules commerciales (SCN totale de 2.848 m ²) et une cellule destinée à de l'HORECA (258 m ² net).
<u>Localisation :</u>	rue sur le Chêne, 2, 4, 8 et 12 et Avenue de Bouillon, 71 et 73 6800 Libramont-Chevigny Province de Luxembourg
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat et zone d'aménagement communal concerté
<u>Situation au SRDC :</u>	Pour les achats de type semi-courant léger, la commune de Libramont-Chevigny est le centre de son bassin de consommation (11 communes). Selon le SRDC, Libramont-Chevigny est en forte suroffre en ce qui concerne les achats semi-courants légers. Le SRDC ne comporte pas d'information par rapport au nodule.
<u>Demandeur :</u>	T.M.C. S.A.

Contexte de l'avis

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué
<u>Référence légale :</u>	article 91, al. 3, du décret du 5 février 2015
<u>Date de réception du dossier :</u>	19 février 2016
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	18 avril 2016
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

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 desquels 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 conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour la démolition de bâtiments existants et la construction d'un ensemble commercial au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 19 février 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 30 mars 2016 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur, de deux représentants du bureau d'études Géoconsulting, de l'entrepreneur chargé de réaliser les travaux et d'un représentant de la commune de Libramont-Chevigny a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet consiste en la démolition de bâtiments vétustes (4 anciennes cellules commerciales) afin d'établir un nouveau complexe commercial ; qu'il ressort du dossier que les cellules à démolir présentaient une SCN inférieure à 400 m² et ne nécessitaient pas de permis d'implantation commerciale ; que le nouveau retail park comprendra 5 cellules commerciales (SCN totale de 2.848 m²) et une cellule destinée à de l'HORECA (258 m² net) ;

Considérant que, pour les achats de type semi-courant léger, la commune de Libramont-Chevigny est le centre de son bassin de consommation (11 communes) ; que le Schéma Régional de Développement Commercial ne comporte pas d'élément en ce qui concerne la localisation du projet dans un nodule ; qu'il ressort de LOGIC que le projet se situe dans le nodule de Recogne lequel est classé en nodule de soutien d'agglomération ;

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 ; 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

Le projet vise à démolir des bâtiments commerciaux existants et vétustes. Il s'implante à l'angle d'un carrefour dont les trois autres angles sont caractérisés par la présence d'autres commerces. Il permet de ce fait de compléter l'endroit de manière cohérente en termes de fonction. L'Observatoire du commerce est, au vu de ces éléments, favorable en ce qui concerne l'opportunité du projet.

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

Il ressort du dossier administratif que quatre enseignes destinées à s'implanter sur les lieux sont déjà connues (une seule cellule n'est pas encore commercialisée). Il s'agit de A.S. Adventure, de la Compagnie des petits, de Kruidvat et de Marques à suivre. Actuellement, ces magasins ne sont pas présents dans l'entité de Libramont-Chevigny. Le projet est dès lors de nature à créer une nouvelle offre commerciale en complément de celle qui existe.

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

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet est situé en bordure du centre de la commune de Libramont-Chevigny et dans sa continuité. Il est assez proche du centre du village et de la gare. Par ailleurs, il se situe dans un nodule commercial déjà bâti. L'Observatoire estime par conséquent que le projet est sans impact par rapport à ce sous-critère.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet vise à remplacer des bâtiments commerciaux existants par de nouvelles constructions qui présentent la même fonction. Il se situe dans un contexte marqué tant par la présence de surfaces commerciales que par de l'habitat. Par conséquent, l'Observatoire considère qu'il ne présente pas d'impact en termes de rupture d'équilibre sur les fonctions urbaines.

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

Le SRDC indique que le bassin de Libramont est en suroffre pour les achats de type semi-courant léger. La question de la pérennité du projet et de la création, à terme, d'une friche commerciale mérite d'être posée dans la mesure où il s'agit d'édifier un nouvel ensemble commercial présentant ce type d'offre.

Il ressort de l'audition du représentant de la commune que, d'une part, l'endroit concerné par la demande consiste en lieu de passage qui draine de nombreux chalands et, que d'autre part, il n'y a pas de cellule vide dans la commune. En outre, les enseignes pressenties ne sont pas présentes dans la localité. Ceci témoigne de ce que, dans les faits, le projet ne semble pas de nature à entraîner une situation extrême de suroffre susceptible de générer une friche commerciale.

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

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Le nombre d'emplois estimé, sur la base des données détenues par le bureau d'étude qui a établi le dossier de demande du volet commercial du permis, est de 34 (17 ETP et 17 temps partiel) ce qui représente 1 emploi pour 83,7 m² de SCN. Le ratio entre le nombre d'emplois créés et la SCN est positif.

L'Observatoire s'interroge cependant en ce qui concerne les estimations relatives aux emplois créés pour l'enseigne A.S. Adventure. Le dossier indique qu'il est prévu, pour celle-ci, l'engagement de 12 ETP et de 9 temps partiel. Il semblerait que cela ne corresponde pas à la densité de l'emploi dans les autres magasins A.S. Adventure (1 ETP par 100 m²). Il convient de s'assurer que les estimations en termes de création d'emplois soient correctes et de mettre en évidence les raisons qui justifient une telle différence entre les implantations.

Il ressort en outre de l'audition de l'entrepreneur présent lors de l'audition que l'emploi local et, à tout le moins, wallon, sera favorisé pour la construction de l'ensemble commercial.

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que le promoteur du projet sera attentif et veillera de façon contractuelle au respect de l'ensemble de la législation sociale et du travail par l'ensemble des commerces qui seront accueillis au sein du projet.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet ne compromet pas ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le site est aisément accessible en voiture grâce à la présence de routes nationales N826, N40 et N89 ainsi que de l'autoroute E411/A4 (Bruxelles/Grand-Duché-du-Luxembourg). Le projet prévoit la création d'un parking de 89 places (dont 4 PMR) ainsi que de 10 emplacements pour les deux roues.

D'une manière générale, les chalands se déplacent vers ce type d'ensemble commercial en voiture. Cependant, il est possible d'y accéder par des modes de transports alternatifs à la voiture (présence de quatre arrêts de bus, de neuf lignes de bus et de trottoirs le long de l'Avenue de Bouillon et de la rue sur le Chêne). En outre, l'enseigne A.S. Adventure propose, pour une partie de son assortiment (matériel de camping par exemple) de l'équipement lourd nécessitant le transport des achats réalisés en voiture.

L'Observatoire du commerce considère par conséquent que le projet ne présente pas d'impact par rapport à ce sous-critère.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'implante à la limite de la zone résidentielle principale de la commune de Libramont. Les infrastructures nécessaires à l'accessibilité du site sont existantes. Il ressort en outre de l'audition qu'un rond-point a été construit récemment afin de fluidifier la circulation à certaines heures. Des aménagements supplémentaires ne sont pas nécessaires pour la viabilité du projet. L'Observatoire conclut que ce sous-critère est respecté.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

Bien qu'il s'interroge en ce qui concerne l'estimation du nombre d'emplois créés, l'Observatoire du commerce estime que les critères et sous-critères sont globalement rencontrés. Il émet par conséquent une évaluation globale favorable du projet au regard de ceux-ci.

4. Conclusion

Dans la mesure où l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité du projet et où il a émis une évaluation positive du projet au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, il émet un **avis favorable** pour la construction d'un nouvel ensemble commercial à l'endroit concerné.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce