

# AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.27

SH/CRi

Le 1<sup>er</sup> février 2017

## Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'une surface commerciale existante (recours)

Régularisation de plusieurs constructions ainsi que de l'extension d'une surface commerciale (SCN 300 m<sup>2</sup> actuelle vers 1.430 m<sup>2</sup>) et renouvellement d'un permis d'environnement

### Brève description du projet

---

Projet : L'entreprise « Aliments Guillaume » existe depuis 1966 et est active dans la vente d'engrais et d'aliments pour bétails aux agriculteurs. Depuis 1999 l'entreprise s'est installée rue Fosse Moray à Libramont. En 2004, un permis socio-économique a été sollicité pour régulariser une surface commerciale de 300 m<sup>2</sup> utilisée pour la vente (engrais ou aliments pour bétail, outillage, combustible, etc.). Progressivement, la SCN a été étendue jusqu'à englober l'entièreté du bâtiment principal et proposer un drive-in. Un permis comprenant 3 volets est sollicité :

- *volet commercial* : régularisation de l'augmentation de la SCN qui est, actuellement de 1.430 m<sup>2</sup>. Aucune nouvelle construction pour le commerce n'est nécessaire ;
- *volet urbanisme* : régularisation de plusieurs constructions (auvents, appentis et stockage extérieur) ;
- *volet environnement* : augmentation du stock d'engrais, augmentation des volumes de produits dangereux stockés, vente d'animaux de compagnie. Le permis d'environnement actuel est valable jusqu'en 2020.

Localisation : Rue Fosse Moray, 4 6800 Libramont-Chevigny Province de Luxembourg

Situation au plan de secteur : Zone agricole

Situation au SRDC : Le projet ne se situe pas dans un des nodules répertoriés par le SRDC. Logic indique que le projet se situe dans le nodule de Recogne (nodule de soutien d'agglomération). Le projet implique la vente de produits semi-courants lourds. La commune de Libramont-Chevigny est le centre de son bassin consommation pour ce type d'achats (12 communes, situation de sur offre selon le SRDC).

Demandeur : Aliments Guillaume

### Contexte de l'avis

---

Saisine : Commission de recours des implantations commerciales

Référence légale : Article 101, §4, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 26 janvier 2017

Échéance du délai de remise d'avis : 24 février 2017

Autorité compétente : Commission de recours des implantations commerciales

\*\*\*\*\*

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 1er 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 régularisation de plusieurs constructions ainsi que l'extension d'une surface commerciale transmise par la Commission de recours des implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 26 janvier 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 1<sup>er</sup> février 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition a été réalisée lors de l'instruction de la demande en première instance soit le 9 novembre 2016 ; qu'y étaient présents un représentant du demandeur, un représentant de la chambre de commerce et d'industrie du Luxembourg belge ainsi qu'un représentant de la commune de Libramont-Chevigny ; que, dans la mesure où le projet n'a pas été modifié, aucune audition n'a été programmée pour l'examen du dossier sur recours ;

Considérant que la demande, pour ce qui a trait au volet commercial, à régulariser l'extension d'une surface commerciale ; qu'un permis socio-économique a été octroyé en 2003 pour mettre en conformité une surface commerciale de 300 m<sup>2</sup> ; que, actuellement, le commerce présente une SCN de 1.430 m<sup>2</sup> ;

Considérant que des achats de type semi-courant lourd sont envisagés dans le cadre de la demande ; que, pour ce type d'achats, la commune de Libramont-Chevigny est le centre de son bassin de consommation (12 communes, situation de suroffre selon le SRDC) ;

Considérant la commune de Libramont-Chevigny n'est pas reprise dans l'une des agglomérations du SRDC ;

Considérant que le Schéma Régional de Développement Commercial ne comporte pas d'élément en ce qui concerne la localisation du projet dans un nodule commercial ; que, selon Logic, le projet se situe dans le nodule de Recogne lequel est classé en nodule de soutien d'agglomération ; que le SRDC décrit ces nodules de la manière suivante : « *zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu urbain dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun moyenne, caractérisée par une dynamique forte* »

(pas ou peu de cellule vide et part de grandes enseignes élevée) (...), le plus souvent soutien du centre principal d'agglomération » ; que le SRDC formule les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

- « Garantir le rôle de soutien de ce type de nodule soit le développer de manière équilibrée avec le centre principal d'agglomération ;
- Conserver un équilibre spatial de ce type de nodule au sein des agglomérations ;
- Limiter le développement de l'équipement léger si le nodule n'est pas doté d'une bonne accessibilité en transport en commun ;
- Éviter le développement de ce type de nodule en dehors des agglomérations » ;

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 :**

Considérant qu'une demande de permis intégré a été introduite ; qu'il ressort des éléments figurant dans le dossier que l'autorité compétente n'a pas envoyé de décision endéans les délais requis ; que, dans le cadre de l'instruction de la demande en première instance, le fonctionnaire des implantations commerciales ainsi que le fonctionnaire délégué ont émis un avis défavorable dans le rapport de synthèse ; que dans ces conditions, en vertu de l'article 99 du décret relatif aux implantations commerciales, le permis est censé être refusé ; que le demandeur a introduit un recours auprès de la Commission des implantations commerciales à l'encontre du refus tacite de permis ; que la Commission précitée a sollicité l'avis de l'Observatoire du commerce sur la demande concernée ; que ce dernier se réjouit d'être saisi dans le cadre du recours et entend examiner, conformément à la législation en vigueur, l'opportunité du projet au regard de ses compétences ;

Considérant que l'Observatoire du commerce, interrogé lors de l'instruction de la demande en première instance, a émis l'avis suivants :

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

*Les établissements « Aliments Guillaume » constituent une entreprise familiale axée sur la vente de produits liés à l'activité agricole (alimentation pour bétail, engrais, combustibles, etc.). La vente au détail s'est progressivement développée. Un premier permis a été délivré en 2004 pour régulariser une surface commerciale de 300 m<sup>2</sup>. Actuellement, la SCN est de 1.430 m<sup>2</sup>. Il ressort de l'audition que, d'une part, le magasin propose essentiellement, des produits non fournis par d'autres commerces et, d'autre part, que la grosse majorité (78 %) des clients sont des agriculteurs.*

*L'Observatoire du commerce est, au vu de ces éléments, favorable en ce qui concerne l'opportunité générale de la demande.*

## **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

Selon le vade-mecum, l'objectif de ce sous-critère est, notamment, de « maintenir et de protéger la mixité de l'offre commerciale lorsqu'elle existe »<sup>1</sup>. Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que l'établissement propose un assortiment qui n'est généralement pas disponible dans les magasins traditionnels de bricolage présents dans la région. Le commerce dont la régularisation est demandée permet par conséquent de contribuer à la diversité du mix commercial.

En outre, les établissements « Aliments Guillaume » proposent des produits qui relèvent du semi-courant lourd et ce, conformément au souhait du SRDC de limiter le développement de semi-courant léger dans les nodules de soutien d'agglomération.

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

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Il ressort de l'audition que les établissements « Aliments Guillaume » proposent une offre d'achat spécifique qui n'est pas rencontrée par les commerces traditionnels. Les activités se sont développées en lien avec le secteur agricole.

L'Observatoire estime que le projet répond à 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- bâti, 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 ».

Le projet est localisé dans un milieu rural et à l'écart des logements. Par contre, le commerce vend des produits de type semi-courant lourd essentiellement à destination du monde agricole. Il est localisé à l'endroit concerné depuis 1999, dans le prolongement de la route de Dinant (principale voie d'accès à Libramont) et à proximité d'une zone de services publiques et d'équipements communautaires inscrite au plan de secteur via l'adoption d'un plan communal d'aménagement révisionnel adopté en 2016 en vue de favoriser les infrastructures et activités en relation avec le champ de foire.

<sup>1</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, Vade-mecum – Politique des implantations commerciales en Wallonie, 2015, p. 83.

L'Observatoire du commerce conclut que ce sous critère est respecté, la demande n'étant pas de nature à entraîner une rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines.

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

Le vade-mecum énonce que « l'intégration du commerce au sein des projets locaux de développement doit se faire en adéquation avec les politiques régionales et communales telles que définies par les schémas qu'ils soient commerciaux (SRDC et SCDC) ou d'aménagements (SDER, Schéma de Structure Communal, Plan de Secteur, Plan Communal d'Aménagement, etc.) »<sup>2</sup>.

Le magasin se situe en zone agricole au plan de secteur. Il ressort de l'audition que environ 80 % des clients du commerce sont des agriculteurs qui viennent spécifiquement pour chercher des produits en lien avec l'agriculture (alimentation pour bétails, engrais). L'Observatoire du commerce estime que, tant que l'approvisionnement spécifique au milieu agricole demeure prépondérant, le magasin est admissible à l'endroit concerné. Tel ne serait pas le cas si les activités devaient se concentrer vers la vente de détails aux particuliers de produits sans rapport avec l'agriculture (ex. accessoires de jardin).

L'Observatoire du commerce estime, à cette condition, que ce sous-critère est rencontré.

### **3. La politique sociale**

- La densité d'emploi

Outre le demandeur et son épouse qui travaillent dans l'entreprise, cette dernière emploie un salarié, une personne sous contrat cefa ainsi qu'un étudiant.

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Le demandeur indique dans le formulaire Logic que le personnel occupé bénéficie de la qualité de l'emploi et du niveau de salaire fixé dans la commission paritaire dont dépend l'entreprise. Les conditions de travail sont identiques à celles rencontrées dans des magasins similaires.

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

### **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.

Dès lors, il s'agit de ne pas encourager les projets éloignés par rapport à l'habitat ou difficilement accessibles par des modes de transport doux. Un projet satisfera au sous-critère de mobilité durable si le commerce se situe à proximité de l'habitat. En effet, le déplacement réalisé par le consommateur dans le

<sup>2</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, Op. cit., p. 85.

but de faire des achats a souvent pour point de départ ou d'arrivée l'habitation de ce dernier. Cette proximité va permettre, d'une part, d'augmenter le pourcentage d'utilisation des moyens de transport doux (vélo, marche) et, d'autre part, de limiter les distances qui seront parcourues en voiture ».

Le commerce ne se situe pas à proximité des fonctions d'habitat et de service et n'est pas de nature à favoriser les modes de transports doux. Il présente cependant la spécificité de proposer des achats de type semi-courant lourd principalement à destination des agriculteurs. Ceci implique que ceux-ci s'y rendent essentiellement en voiture et aussi au moyen de camions et d'engins agricoles compte tenu de l'assortiment proposé (marchandises encombrantes). L'Observatoire du commerce considère que, vu la spécificité du magasin (et plus particulièrement de l'approvisionnement qu'il propose), la demande ne présente pas d'impact par rapport à ce sous-critère.

- 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 »<sup>3</sup>.

Les établissements « Aliments Guillaume » sont aisément accessibles par des véhicules motorisés puisqu'ils sont implantés le long d'une route adjacente à une nationale (N40). En outre, il y a un parking d'une dizaine de place à l'avant du magasin.

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

### 3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce a émis une évaluation favorable ou neutre par rapport aux critères de délivrance des permis d'implantations commerciales établis par le décret du 5 février 2015 et son arrêté d'application. L'Observatoire du commerce émet par conséquent une évaluation globale **positive** de la demande au regard de ceux-ci.

### 4. Conclusion

Dans la mesure où l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet et où 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 un **avis favorable** pour la régularisation de l'extension d'une surface commerciale existante à Libramont-Chevigny ».

Considérant que le projet n'a pas fait l'objet de modification par rapport à la demande introduite en première instance ; qu'il ne voit dès lors pas en quoi il pourrait émettre un avis qui diverge de la position précédemment émise ; que l'Observatoire réitère l'avis reproduit ci-dessus ;

Considérant que l'Observatoire du commerce souligne que son analyse du sous-critère « insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain » était nuancée ; qu'il résultait de l'audition réalisée en première instance que 80 % des clients du commerce concerné par la demande étaient des agriculteurs venant chercher des produits en lien avec l'agriculture ; que l'Observatoire confirme que, dans la mesure où l'objet de la demande se

<sup>3</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 87.

situé en zone agricole au plan de secteur, il convient, pour que le projet soit admissible, que la vente de produits liés à l'agriculture (alimentation pour bétail, engrais) demeure largement prépondérante, ce qui semble être le cas à l'heure actuelle ; que l'option d'une condition assortissant le permis afin de garantir que l'approvisionnement soit majoritairement agricole pourrait être envisagée.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce