

AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.32
JH/CRi
Le 1^{er} février 2017

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour l'implantation d'un magasin « Vanden Borre » à Bastogne

Projet de régularisation, d'extension et de modification importante de la nature de l'activité commerciale d'un magasin au sein d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m²

Brève description du projet

Projet : Le projet consiste en la régularisation avec modification importante de la nature de l'activité commerciale et extension de la surface commerciale nette d'un ensemble commercial situé à Bastogne. Cet ensemble commercial comprend deux cellules :

- ✓ une cellule est régulièrement exploitée par « Aldi » sous couvert d'une autorisation d'implantation commerciale du 21 juillet 2014 (1.446 m²) ;
- ✓ une seconde cellule commerciale est exploitée sous l'autorisation délivrée par le Collège communal de Bastogne le 9 juillet 2010. Le demandeur souhaite exploiter cette implantation commerciale « Kitchen Market » (770 m²) sous l'enseigne « Vanden Borre » (784 m²).

Localisation : Rue de Marche 130, 6600 Bastogne, Province de Luxembourg

Situation au plan de secteur : Le projet est repris en zone d'habitat sur les 50 premiers mètres à front de voirie et zone d'aménagement communal concerté sur la partie arrière.

Situation au SRDC : Le projet est situé à Bastogne repris au sein du bassin de consommation de Bastogne pour les achats semi-courants légers (7 communes) et lourds (6 communes). Le SRDC précise que ce bassin est en forte suroffre concernant ces achats.

Le formulaire Logic précise que le projet est situé dans le nodule de « Rue de Marche » et qu'il s'agit d'un nodule de soutien de (très) petite ville. Le SRDC décrit ce type de nodule comme suit : « *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* ».

Le SRDC émet les recommandations générales suivantes concernant les nodules de soutien de (très) petite ville :

- ✓ « *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 »*

Demandeur : SA New Vanden Borre

Contexte de l'avis

Saisine : Collège communal de Bastogne.

Référence légale : Article 39, alinéa 5, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales.

Date de réception du dossier : 23 janvier 2017

Échéance du délai de remise d'avis : 21 février 2017

Autorités compétentes : Collège communal de Bastogne.

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 21, §§ 2 et 3, de cet arrêté qui prévoit que les avis de l'Observatoire du commerce doivent notamment comporter l'examen de l'opportunité du projet au regard de ses compétences ainsi qu'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 d'implantation commerciale pour une régularisation, une extension et une modification importante de la nature de l'activité commerciale d'un magasin au sein d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² à Bastogne transmise par le Collège communal de Bastogne au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 23 janvier 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 1^{er} février 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition des représentants du demandeur et de la commune de Bastogne a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet consiste en la reprise d'un magasin « Kitchen Market » par l'enseigne « Vanden Borre » ; que la surface commerciale nette de l'implantation commerciale sera de 784 m² ;

Considérant que le projet se localise à Bastogne ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Bastogne au Schéma Régional de Développement Commercial ; que le Schéma Régional de Développement Commercial précise encore que le bassin de Bastogne est en situation de forte suroffre pour les achats semi-courants légers et lourds ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne que le projet est localisé dans le nodule commercial de « Rue de Marche », qu'il s'agit d'un nodule de soutien de (très) petite ville ;

Considérant que l'Observatoire du commerce doit se positionner 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

A la lecture du dossier et suite à l'audition du demandeur, l'Observatoire du commerce apprend que l'enseigne « Vanden Borre » souhaite reprendre certains magasins « Kitchen Market », dont celui de Bastogne ainsi que le personnel qui y travaille.

De manière générale, le projet permet de développer une offre commerciale légèrement plus variée à Bastogne. L'Observatoire constate par ailleurs que la localisation du projet en périphérie est de la ville de Bastogne rencontre certaines recommandations du Schéma Régional de Développement Commercial puisque complémentaire avec le centre d'une petite ville.

L'Observatoire du commerce apprécie également la politique sociale volontariste de l'enseigne « Vanden Borre » s'engageant à réemployer l'ensemble du personnel précédemment occupé par « Kitchen Market ».

Au niveau des aspects liés à la mobilité et l'accessibilité, il apparaît que le projet est bien maîtrisé. Il s'insère le long de la rue de Marche, axe dédié au développement des moyennes et grandes enseignes commerciales. Suite à l'audition du représentant de la commune de Bastogne, des aménagements spécifiques sont manifestement prévus le long de cet axe afin de sécuriser et fluidifier le trafic autant que possible et ce, en concertation avec le Service Public de Wallonie.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est favorable quant à l'opportunité générale du projet visant à implanter un magasin « Vanden Borre » le long de la rue de Marche à Bastogne.

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

L'objectif de ce sous-critère consiste, entre autres, « à favoriser l'accès au marché à des nouveaux prestataires de services qui pourront aider au développement d'une offre commerciale plus variées et ce, parmi les différents types d'achat (courants, semi-courants légers ou semi-courants lourds) »¹.

Le projet consiste en l'implantation d'un magasin d'enseigne « Vanden Borre » en lieu et place d'un magasin « Kitchen Market » à Bastogne. Le projet présente une offre commerciale relativement

¹ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, Vade-mecum, *Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, page 83.

similaire à celle de « Kitchen Market ». Toutefois, l'Observatoire du commerce estime que « Vanden Borre » propose un assortiment plus varié avec notamment des équipements hi-fi, des produits relatifs à l'image, à la téléphonie et l'informatique encore peu présents dans le bassin de consommation de Bastogne.

Dans ces conditions, l'Observatoire estime que le projet favorise la mixité commerciale au sein du bassin de consommation de Bastogne. L'Observatoire considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

- *Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité*

L'objectif de ce sous-critère vise à, notamment, « éviter les situations extrêmes de suroffre commerciale risquant d'engendrer un important déséquilibre entre l'offre et la demande à différentes échelles, et à terme, le déclin de l'activité commerciale sur un territoire donné »².

Le projet, proposant un assortiment d'équipement de type semi-courant léger et semi-courant lourd, dessert principalement la ville de Bastogne et son bassin de consommation. Le Schéma Régional de Développement Commercial renseigne le bassin de consommation de Bastogne en situation de forte suroffre pour ces types d'achat. Manifestement et à la suite de l'audition des représentants du demandeur et de la commune, il apparaît que cette suroffre s'explique par une forte présence de magasins de meubles dans cette région. Ainsi, au niveau des produits électroménagers (petits et grands) et des produits liés à l'informatique, l'image et le son, ce constat de suroffre n'apparaît pas aussi évident.

Dès lors, l'Observatoire estime que le projet visant à implanter un magasin d'enseigne « Vanden Borre » à Bastogne ne risque pas d'entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité pour les consommateurs du bassin de consommation de Bastogne. Il considère donc que ce sous-critère est rencontré.

2. La protection de l'environnement urbain

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

L'objectif de ce sous-critère est d'éviter la création de déséquilibre entre les différentes fonctions urbaines tout en poursuivant la redynamisation des centres-villes. Le formulaire Logic précise que le projet est situé dans le nodule de « Rue de Marche » et qu'il s'agit d'un nodule de soutien de (très) petite ville. Le Schéma Régional de Développement Commercial décrit ce type de nodule comme suit : « 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.

Le SRDC émet les recommandations générales suivantes concernant les nodules de soutien de (très) petite ville :

- ✓ *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 »³.*

² SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, Vade-mecum, *Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, page 83.

³ Gouvernement wallon, Schéma Régional de Développement Commercial, p. 87, approuvé le 27 novembre 2014.

L'Observatoire du commerce estime que le projet s'implante dans un nodule existant et en adéquation avec le contexte urbanistique et commercial le long de la rue de Marche. Il permet de conforter le caractère complémentaire de ce nodule de soutien de petite ville par rapport à l'hypercentre. Le projet est par ailleurs correctement dimensionné au regard de la taille de l'agglomération. Dans ce cadre, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne devrait pas porter atteinte au cadre de vie du quartier. Au contraire, il vient renforcer le rôle de soutien qu'a la rue de Marche par rapport au centre commerçant de Bastogne.

L'Observatoire considère dès lors que ce critère est rencontré.

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

Ce sous-critère vise, selon le vade-mecum, « à garantir la bonne insertion des implantations commerciales dans les projets locaux de développement tout en conservant le patrimoine naturel, historique et artistique [et] à optimiser l'utilisation du territoire en évitant la création ou le maintien de friches de tous types (commerciales, industrielles) et une dispersion excessive du bâti »⁴. Le document précise également 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.) »⁵.

L'Observatoire constate que le projet se localise en zone d'habitat sur les 50 premiers mètres à front de voirie et zone d'aménagement communal concerté sur la partie arrière. L'article 26 du CWATUP (relatif à la zone d'habitat) admet les activités de distribution pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la destination de la zone et qu'elles soient compatibles avec le voisinage. L'Observatoire du commerce estime que cette double condition est respectée et justifiée dans le cas présent.

L'audition du représentant de la commune a permis de comprendre les options de développement commercial retenues par les autorités de Bastogne à savoir :

- ✓ le développement de l'horeca et des cellules commerciales de petites superficies ne requérant pas systématiquement de permis d'implantation commerciale dans l'hypercentre de Bastogne en vue de renforcer l'attractivité touristique de la ville ;
- ✓ le développement des moyennes et grandes surfaces commerciales en périphérie et plus spécifiquement le long de la rue de Marche dans l'objectif de renforcer cet axe comme nodule de soutien de ville.

L'Observatoire a également appris que les autorités communales ont entamé une réflexion visant notamment à officialiser ces options au travers d'un schéma de structure communal.

Dans les faits, l'implantation et la localisation d'un magasin « Vanden Borre » tel que prévu par le projet sont pertinentes au vu de la stratégie de développement commercial de la ville de Bastogne. De plus, l'arrivée de « Vanden Borre » au sein de cette cellule commerciale permet de combler une cellule qui aurait été laissée vide par le départ de « Kitchen Market ». Le projet évite ainsi la création d'une friche commerciale particulièrement visible le long de la rue de Marche.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement. Il considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

⁴ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, Vade-mecum, *Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, page 84.

⁵ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, Vade-mecum, *Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, page 85.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

En termes d'emploi, le dossier et l'audition du représentant du demandeur ont permis de constater la politique volontariste de l'enseigne « Vanden Borre ». En effet, le précédent occupant, « Kitchen Market », employait 6 personnes à temps plein. « Vanden Borre » s'engage à conserver ce personnel. L'Observatoire du commerce apprécie que le bilan social de ce changement d'enseigne soit neutre.

En plus de ces emplois directs, l'activité commerciale de « Vanden Borre » renforcera et créera certains emplois indirects, particulièrement dans la mise en avant des services de commande par internet, de livraisons et de services après-vente. Le demandeur souligne que ces emplois seront locaux.

Enfin, au niveau des aménagements de la cellule commerciale qui devront être opérés, le représentant du demandeur précise qu'il recourra, autant que possible, à des prestataires et fournisseurs locaux.

Dans ces conditions, l'Observatoire estime que ce sous-critère est rencontré.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

D'une manière générale, l'enseigne « Vanden Borre » est présente sur le marché belge depuis plus d'un siècle et compte actuellement 63 magasins sur le territoire national. Ce nombre est en augmentation puisque le demandeur précise que certains magasins « Kitchen Market » en Wallonie seront repris par « Vanden Borre ». Cet aspect permet à l'Observatoire du commerce d'être rassuré quant au profil d'employeur stable et pérenne de l'entreprise.

Au niveau des conditions de travail du personnel, ce dernier sera engagé sous la commission paritaire 311 des grandes entreprises de vente au détail (non alimentaire). Suite à l'audition du représentant du demandeur, l'Observatoire se réjouit d'apprendre que le personnel bénéficiera de différentes formations de manière continue en interne spécifiquement pour la vente des produits « Vanden Borre ». En cas de rotation du personnel, l'emploi pourrait dès lors être pourvu par des personnes au départ moins qualifiées.

Au vu de ces différents constats et observations, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère rencontré.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le projet se localise le long de la rue de Marche (N84) reliant le cœur de ville à la N4, elle-même directement connectée à l'autoroute E25 (Liège-Arlon). L'endroit dans lequel le projet prend place comprend un quartier résidentiel peu dense de part et d'autre de la rue de Marche. De par l'assortiment que l'enseigne « Vanden Borre » propose mais également du fait de la typologie commerciale de la rue de Marche, une majorité de clients se rendront sur place en voiture. Même si cette mobilité ne peut être qualifiée de durable, l'Observatoire du commerce rappelle que ce développement se veut cohérent à l'échelle de la ville de Bastogne mais également à l'échelle de son bassin de consommation (hypercentre axé sur l'horeca et les petites cellules pour l'attrait touristique et le nodule de la rue de Marche pour les enseignes commerciales de moyennes à grandes tailles).

Malgré ce constat d'une mobilité essentiellement orientée sur la voiture, l'audition du demandeur a permis de constater que le site du projet est accessible en transport en commun. Un arrêt de bus est

installé en face de l'ensemble commercial et est desservi par deux lignes de bus (11b : Proxibus de la Roche – 1 : Marche-en-Famenne – Bastogne). Ces deux lignes de bus permettent de rejoindre les villes proches et les villages locaux. Par ailleurs, la rue de Marche est bordée des deux côtés de la route par une piste cyclable.

Au final, malgré le fait qu'une majorité de chalands utiliseront leur véhicule personnel pour se rendre sur le site du projet, l'Observatoire du commerce estime qu'il est largement possible de rejoindre l'enseigne « Vanden Borre » projetée via des modes alternatifs (transports en commun, vélo, à pied pour le voisinage direct). Il considère donc que le projet ne compromet pas ce sous-critère.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

En termes d'accessibilité, l'Observatoire constate que le projet est bien maîtrisé. Le parking dévolu à l'enseigne « Vanden Borre » fait état de 45 places. Ce nombre est largement suffisant pour ce type de commerce. Le projet s'insérant dans un ensemble commercial composé également d'un magasin « Aldi » voisin, le parking mis en commun avec cette enseigne comptera 125 places au total.

Au niveau des accès au site du projet, l'Observatoire du commerce constate que la rue de Marche est une voie de circulation à 3 bandes, une dans chaque sens et la bande centrale dévolue à différents tourne-à-gauche. De la sorte, l'accès à l'ensemble commercial concerné par le projet bénéficie d'un tourne-à-gauche assurant une certaine fluidité de la N84. Cet aménagement garantit également, aux yeux de l'Observatoire du commerce, une bonne sécurisation d'accès au site.

Enfin, l'audition du représentant de la commune de Bastogne a permis d'apprendre que des aménagements spécifiques sont prévus le long de la rue de Marche et spécifiquement au niveau des différents ensembles commerciaux afin de sécuriser et fluidifier le trafic autant que possible et ce, en concertation avec le Service Public de Wallonie.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est rencontré.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

Au vu des observations et des remarques qui précèdent, l'Observatoire du commerce estime que les 4 critères de délivrance sont favorables. Il émet donc une évaluation globale positive du projet au regard de ces critères.

4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet à l'endroit concerné et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur la régularisation avec modification importante de la nature de l'activité commerciale et extension de la surface commerciale nette d'un ensemble commercial dans le but d'y implanter un magasin d'enseigne « Vanden Borre » à Bastogne.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce