AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.53
JH
Le 1er mars 2017

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour l'implantation d'un magasin « Babykid » à Libramont-Chevigny

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 création d'un ensemble commercial composé de deux cellules totalisant une surface commerciale nette de 1.500 m² à Libramont-Chevigny. L'ensemble commercial existe déjà dans les faits. Cependant, il ne dispose pas de permis socio-économique pour les deux cellules. Actuellement, une des cellules est occupée par l'enseigne « Intermarché » pour une surface commerciale nette de 750 m², exploitation ne disposant donc pas de permis socio-économique. La seconde cellule, également de 750 m², était occupée jusqu'au 28 février 2016 par l'enseigne « Meubles Douret ». Le projet vise à combler cet espace vide par l'enseigne « Babykid ». La demande de permis pour la création d'un ensemble commercial vise donc également la modification importante de la nature de l'activité commerciale de cette cellule.

Localisation : rue de Neufchâteau n°4, 6800 Libramont-Chevigny, Province de Luxembourg

Situation au plan de secteur : Le projet est repris en zone d'habitat à caractère rural.

Situation au SRDC :

Une offre d'achats semi-courants lourds et légers est envisagée. La commune de Libramont-Chevigny est le centre son bassin de consommation pour les achats semi-courants lourds et légers. Le SRDC indique qu'il y a une forte suroffre dans ces catégories d'achats pour le bassin de Libramont.

Il ressort du formulaire logic que le projet se situe dans le nodule de Recogne qui est classé comme nodule de soutien d'agglomération (119 commerces). Le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
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	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

Demandeur : Retail Estates

Contexte de l'avis

Saisine : Collège communal de Libramont-Chevigny.

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

Date de réception du dossier : 7 février 2017

Échéance du délai de remise d'avis : 9 mars 2017

Autorités compétentes : Collège communal de Libramont-Chevigny.

****

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 d'un ensemble commercial et une modification importante de la nature de l'activité commerciale d'un magasin au sein de cet ensemble commercial d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² à Libramont-Chevigny transmise par le Collège communal de Libramont-Chevigny au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 7 février 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 1er mars 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition des représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Libramont-Chevigny a été invitée mais à demander de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en la régularisation d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette de 1.500 m² et composé de deux cellules de 750 m² de surface commerciale nette

chacune; que le projet consiste également en la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une des deux cellules ; que cette modification concerne le remplacement de l'enseigne « Meubles Douret » par l'enseigne « Babykid » ;

Considérant que le projet concerne une typologie d'achats semi-courants légers et lourds ; qu'il se localise à Recogne, commune de Libramont-Chevigny ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Libramont-Chevigny pour les achats semi-courants légers et lourds au Schéma Régional de Développement Commercial ; que le Schéma Régional de Développement Commercial précise encore que le bassin de consommation de Libramont-Chevigny 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 « Recogne », qu'il s'agit d'un nodule de soutien d'agglomération ; que le Schéma Régionale de Développement Commercial recommande de garantir le rôle de soutien de ce type de nodule en le développant de manière équilibrée avec le centre principal d'agglomération ; qu'il recommande également de limiter le développement de l'équipement léger si le nodule n'est pas doté d'une bonne accessibilité en transport en commun ;

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 constate que le projet se localise à Recogne, entité de la commune de Libramont-Chevigny, particulièrement bien équipée en commerces complémentaires au centre de Libramont.

Le projet visant à implanter un magasin d'enseigne « Babykid » répond notamment à une augmentation démographique importante, particulièrement chez les jeunes adultes en âge d'avoir des enfants. Malgré le fait que le bassin de consommation de Libramont-Chevigny soit renseigné comme étant en situation de suroffre pour les achats semi-courants légers et lourds, l'Observatoire du commerce estime que le projet répond à cette augmentation démographique et permet de favoriser la mixité commerciale au sein du territoire de Libramont.

L'Observatoire apprécie également que le projet respecte les recommandations du Schéma Régional de Développement Commercial et s'inscrive dans les orientations prévues au Schéma de Structure Communal de Libramont-Chevigny.

Au niveau de la politique sociale, l'Observatoire souligne que le projet vise tant à pérenniser le personnel en place au sein de l'enseigne « Intermarché » qu'à créer 5 emplois au sein de l'enseigne « Babykid ».

En termes d'accessibilité au site du projet, l'Observatoire estime que le projet est maîtrisé et propose une excellente accessibilité en voitures et une accessibilité correcte en transports en commun.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est favorable quant à l'opportunité générale du projet visant à régulariser l'ensemble commercial mais également à modifier la nature commerciale d'une cellule le composant pour y accueillir l'enseigne « Babykid ».

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].

Hormis l'aspect de régularisation de l'ensemble commercial, le projet consiste en l'implantation d'un magasin d'enseigne « Babykid » en lieu et place d'un magasin « Meubles Douret » à Libramont-Chevigny. La lecture du dossier et l'audition du demandeur ont permis d'apprendre que les chalands du bassin de consommation de Libramont-Chevigny ne disposaient pas de suffisamment d'offre dans la nature commerciale « petite enfance » visée par le projet.

Dans ces conditions, l'Observatoire estime que le projet favorise la mixité commerciale au sein du bassin de consommation de Libramont-Chevigny. 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 Libramont et son bassin de consommation. Le Schéma Régional de Développement Commercial renseigne le bassin de consommation de Libramont-Chevigny en situation de forte suroffre pour ces types d'achat.
A la suite de l'audition des représentants du demandeur, il apparaît que le projet répond à une augmentation démographique importante dans cette région, particulièrement chez les jeunes adultes en âge d'avoir des enfants. Malgré le fait que le bassin de consommation de Libramont-Chevigny soit renseigné comme étant en situation de suroffre pour les achats semi-courants légers et lourds, l'Observatoire du commerce estime que le projet apporte une solution à cette augmentation démographique.

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

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

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 « Recogne » et qu'il s'agit d'un nodule de soutien d'agglomération. Le Schéma Régional de Développement Commercial décrit ce type de nodule comme suit : *« Zone commerciale récente, 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.*
Le SRDC émet les recommandations générales suivantes concernant les nodules de soutien d'agglomération :

- ✓ *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 »*[3].

L'Observatoire du commerce estime que le projet s'implante dans un nodule existant et en adéquation avec le contexte urbanistique et commercial de Recogne. Il permet de conforter le caractère complémentaire de ce nodule de soutien d'agglomération par rapport à l'hypercentre de Libramont. Le projet est également correctement dimensionné au regard de la taille de l'agglomération.
Par ailleurs, l'Observatoire du commerce constate que le projet propose une gamme d'achats semi-courants légers. Il remarque que le nodule de Recogne est bien desservi en transports en commun avec plusieurs arrêts desservis par plusieurs lignes de bus plusieurs fois par jour. Cet élément permet également de souligner que le projet est cohérent par rapport aux recommandations du Schéma Régional de Développement Commercial.

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 l'entité de Recogne par rapport au centre commerçant de Libramont. 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 optimaliser 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].

[3] Gouvernement wallon, Schéma Régional de Développement Commercial, p. 86, approuvé le 27 novembre 2014.

[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.

L'Observatoire constate que le projet se localise en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur. L'article 27 du CWATUP (relatif à la zone d'habitat à caractère rural) 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.

La lecture du dossier a permis de comprendre les options de développement commercial retenues par la commune de Libramont-Chevigny à savoir :

- ✓ le développement de l'horeca et de cellules commerciales de petites superficies ne requérant pas systématiquement de permis d'implantation commerciale dans l'hypercentre de Libramont ;
- ✓ le développement des moyennes et grandes surfaces commerciales alimentaires et lourdes en périphérie et plus spécifiquement dans le village de Recogne dans l'objectif de renforcer ce pôle comme nodule de soutien de la ville de Libramont.

L'Observatoire du commerce a également appris que la commune de Libramont-Chevigny possède un Schéma de Structure Communal précisant que le projet se situe dans une zone reconnue comme *« Zones de commerces et de PME »*. Le projet répond globalement aux caractéristiques, aux objectifs et à la morphologie de la zone définis dans ce document communal d'orientation.

Dans les faits, l'implantation et la localisation d'un ensemble commercial tel que prévu par le projet sont pertinentes au vu de la stratégie de développement commercial de la ville de Libramont. De plus, le projet s'insère dans une zone qui, dans les faits, est dédiée aux commerces et favorise donc le principe du regroupement d'achat vu la proximité des autres commerces.

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.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

En termes d'emploi, le dossier et l'audition du représentant du demandeur ont permis d'apprendre que le dossier se scinde en deux parties. En effet, pour la cellule occupée par « Intermarché », le projet consiste à régulariser une situation existante de fait depuis plusieurs années. L'enjeu en termes de politique sociale est de pérenniser les emplois en place à savoir, 10 personnes à temps plein et 8 personnes à temps partiel. L'Observatoire du commerce estime que cette densité d'emploi est bonne au vu de l'offre d'achats proposée.

En ce qui concerne la cellule commerciale convoitée par l'enseigne « Babykid », la situation est légèrement différente dans ce sens où il s'agit d'une nouvelle implantation. Précédemment, l'enseigne « Meubles Douret » occupait 1 personne à temps plein. « Babykid » compte employer 5 personnes dont 3 à temps plein. Le projet vise donc, pour cette cellule, à la création nette de 4 emplois.

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

- *La qualité et la durabilité de l'emploi*

D'une manière générale, les enseignes « Intermarché » et « Babykid » sont présentent sur le marché belge depuis plusieurs années et comptent beaucoup de magasins. Cet aspect permet à l'Observatoire du commerce d'être rassuré quant au profil d'employeur stable et pérenne des deux sociétés.

Au vu de ce constat, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère rencontré.

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

Le projet se localise dans le village de Recogne situé à 2 kilomètres à l'ouest du centre de Libramont, également à mi-distance de l'autoroute E411 et du centre-ville. Le projet se situe précisément entre deux rues, rue de Neufchâteau (N40) et la rue du Flosse, route faisant la liaison entre Recogne et notamment le site de la foire agricole de Libramont.

De par l'assortiment que les enseignes proposent, une majorité de chalands se rendront sur le site de l'ensemble commercial en voitures. C'est classiquement le cas pour les achats alimentaires proposés par l'enseigne « Intermarché ». Il en est de même pour l'enseigne « Babykid » car, bien que proposant des articles semi-courants légers, son assortiment est également composé d'une offre d'achats semi-courants lourds incitant les clients à venir en voiture.

Malgré ce constat d'une mobilité essentiellement orientée sur la voiture, l'Observatoire du commerce constate que le nodule de Recogne et donc le projet sont correctement desservis par les transports en commun. En effet, le village de Recogne bénéficie de 3 arrêts de bus desservis par 8 lignes de bus différentes dont 5 non scolaires. Quatre de ces lignes de bus desservent le nodule de Recogne plusieurs fois par jour dans les deux sens.

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 possible de rejoindre l'ensemble commercial via les transports en commun. 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 maitrisé. Le parking dévolu à l'ensemble commercial fait état de 73 places. Ce nombre se doit d'être scindé en deux parties car les deux enseignes disposent d'un parking de part et d'autre du bâtiment. Ainsi, l'enseigne « Intermarché » compte 51 places de stationnement et « Babykid » en possède 22. Ces nombres sont suffisants pour ces types de commerce.

Au niveau des accès au site du projet, l'Observatoire du commerce constate que l'accessibilité en voitures est très bonne. L'ensemble commercial existant de fait, il n'a pas été constaté de problèmes particuliers liés à la sécurisation des accès au site du projet. Dès lors, aucun aménagement supplémentaire n'est prévu pour l'accessibilité du site.

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 d'un ensemble commercial dans le but d'y implanter un magasin d'enseigne « Babykid » à Libramont-Chevigny.

Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce