AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.111
SH/cri

Réf. DGO6 : DIC/LIY077/PI/CFN/LLN/2017-0265
Réf. DGO4 : F0510/84077/PIC/2017.2 Cl2 – JPS/JS-WS

Le 6 mars 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Libramont-Chevigny

Brève description du projet

Projet : il s'agit de démolir un bâtiment existant et de le reconstruire afin d'y implanter un magasin Medi-Market, une pharmacie (déjà présente dans le bâtiment concerné) et une enseigne de loisirs multimédia. Cette démolition-recontruction entraîne l'extension de la SCN de 816 m². A gauche de ce bâtiment, il y des cellules (occupée par Bel&Bo, Zeb, Action, Pearle). La réorganisation du parking implique que ces cellules et le bâtiment à démolir-reconstruire forment un ensemble commercial.

Localisation : Avenue de Bouillon, 76 6800 Recogne
Province de Luxembourg

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat et zone d'aménagement communal concerté

Situation au SRDC : Le SRDC est muet par rapport à la commune de Libramont-Chevigny. Celle-ci ne fait pas partie de l'une des agglomérations reprises audit schéma. Selon le formulaire Logic, le projet se trouve dans un nodule de soutien d'agglomération (Recogne). Le projet se situe dans le bassin de consommation de Libramont pour les achats semi-courants légers (situation de forte suroffre).

Situation au SDC : zone de périphérie urbaine (A.4) et zone de commerces et PME (C.1)

Demandeur : Medi-Market S.A.

Contexte de l'avis

Saisine :	Fonctionnaire délégué et fonctionnaire des implantations commerciales
Référence légale :	Article 91, al.3, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
Date de réception du dossier :	16 janvier 2018
Échéance du délai de remise d'avis :	14 mars 2018
Autorité compétente :	Fonctionnaire délégué et fonctionnaire 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 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 conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour l'extension d'un ensemble commercial transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 16 janvier 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 6 mars 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur et d'un représentant de la jardinerie située à droite du projet a eu lieu ce même jour ; que la commune de Libramont-Chevigny y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande vise à étendre un nouvel ensemble commercial à concurrence de 816 m² de SCN ; que le projet permettra l'implantation d'un magasin Medi-Market (parapharmacie) et d'une enseigne de loisirs (papeterie, multimédia, cadeaux) ;

Considérant que des achats de type semi-courants légers sont envisagés dans le cadre du projet ; que, pour ce type d'achat, le projet fait partie du bassin consommation de Libramont (11 communes) ; que le SRDC y indique une situation de forte suroffre ;

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

Considérant que selon le formulaire Logic le projet est situé dans le nodule commercial de Recogne qui est classé comme nodule de soutien d'agglomération ; que le SRDC effectue les recommandations 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

Considérant que la commune de Libramont-Chevigny dispose d'un schéma de développement communal entré en vigueur le 30 mai 2016 ; que le projet se situe en zone périphérique urbaine et en zone de commerces et PME ;

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 des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant** :

1. Examen au regard de l'opportunité générale

Le projet envisage des interventions importantes sur un bâtiment existant. L'objectif est, à terme, d'implanter une parapharmacie (Medi-Market) ainsi qu'un magasin de loisirs en plus d'une pharmacie qui est déjà présente sur les lieux. Ces modifications entraîneront une augmentation de la SCN en équipement semi-courant léger de l'ordre de 816 m². A gauche de ce projet, il y a un bâtiment occupé actuellement par Bel&Bo, Zeb, Pearle et Action. L'aménagement du parking implique que ces bâtiments formeront désormais un ensemble commercial (accès commun). Enfin, il ressort de l'audition que le commerce situé à droite du projet (jardinerie) compte également réaliser des transformations. Cet aspect sera réglé ultérieurement mais a fait l'objet d'une réflexion avec les changements en cours dans la zone.

Au niveau du fond, l'Observatoire se réjouit qu'une réflexion d'ensemble sur l'aménagement en cours et à venir du site ait lieu. Il s'étonne de ce que le projet s'écarte des recommandations qui émanent de l'analyse commerciale réalisée sur Libramont et intégrée dans le SDC. Il ressort en effet du dossier que l'équipement de la maison doit être privilégié sur Recogne. Il ressort de l'audition que la commune est favorable au projet malgré cette recommandation.

L'Observatoire constate que le projet est intégré dans l'un des deux pôles commerçants majeurs de Libramont. Le nodule de Recogne se développe à l'est de l'autoroute E46, cette dernière le délimitant physiquement en partie ouest / sud-ouest. L'Observatoire du commerce **est d'avis que** le développement commercial ne doit pas se faire de manière éclatée mais **doit contribuer à renforcer** le nodule existant (partie est). La localisation aurait été peut-être plus optimale à proximité du centre-ville, le commerce projeté se veut complémentaire à la pharmacie existante ce qui correspond à une certaine logique commerciale.

L'Observatoire du commerce n'est pas opposé au projet à l'endroit concerné.

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

Le projet s'insère dans un nodule commercial périphérique dans lequel des enseignes proposent des achats courants (Intermarché, Delhaize), semi-courants légers (Luxus, C&A) ou semi-courants lourds (Eggo). Il ressort de l'audition que de nouveaux prestataires s'implanteront sur le site, les enseignes

n'étant pas encore présentes à Libramont. Ainsi, le projet contribue à améliorer la mixité commerciale. En outre, il y a une pharmacie présente sur les lieux. Le Medi-Market prévoit une offre complémentaire à l'officine ce qui a pour effet de contribuer à une offre plus étendue de produits axés sur le soin de la personne.

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

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le SRDC indique que le bassin de consommation de Libramont présente une suroffre pour les achats semi-courants légers. Il ressort du dossier administratif que l'équipement semi-courant léger représente 39 % des possibilités d'achats au sein de la commune. D'une manière générale, le projet génère une augmentation légère de la SCN (+ 816 m²) ce qui correspond à une augmentation d'environ 4 %. Ce constat s'applique également à l'échelle du nodule.

D'un point de vue plus particulier, l'une des deux enseignes projetées présente des produits spécifiques dans la catégorie d'achats semi-courants légers (soins de la personne). L'Observatoire réitère le fait que la localisation aurait été peut-être plus optimale à proximité du centre-ville, mais le commerce projeté se veut complémentaire à la pharmacie existante ce qui s'inscrit dans une logique de développement commercial favorable au consommateur.

L'Observatoire estime par conséquent que le projet respecte ce sous-critère.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Selon l'Observatoire du commerce, le projet s'insère dans un nodule commercial périphérique qui s'avère peu diversifié en termes de fonctions. La fonction commerciale est maintenue. Les vues aériennes montrent que la fonction d'habitat est développée en partie est du projet. On soulignera que le projet prévoit une cellule Horeca ce qui confère un peu de mixité.

L'Observatoire du commerce estime que le projet est sans impact par rapport à ce sous-critère.

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

Le projet se situe en zone d'habitat et en zone d'aménagement communal concerté au plan de secteur. La fonction de distribution y est admise moyennant le respect de certaines conditions (ne pas mettre en péril la destination de la zone et être compatible avec le voisinage). La zone et le bâtiment à démolir/reconstruire étaient déjà dédiés à du commerce, le projet entraîne une extension raisonnable de la SCN. Selon l'Observatoire, le projet sera sans impact en termes de diversité de fonctions.

L'Observatoire souligne le fait que le projet n'a pas pour effet d'artificialiser de nouvelles terres puisqu'il s'agit de démolir un bâtiment existant et de le reconstruire. Il adhère à ce type de démarche plus économe en termes de consommation du territoire.

L'Observatoire s'interroge par rapport à la politique communale de développement commercial. Il ressort de l'audition que la commune est favorable sans condition au projet alors que le dossier indique qu'une analyse de l'offre récente du commerce à Libramont recommande l'installation d'équipement de la maison dans le nodule de Recogne.

L'Observatoire du commerce estime que le projet est sans impact par rapport à ce sous-critère.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que l'ensemble commercial prévoit d'employer 35 personnes au total (18 ETP et 17 temps partiel). Pour le Medi-Market 6 emplois temps plein et 3 emplois à temps partiel sont envisagés, ce qui est important par rapport à la SCN de la cellule (482 m²). Le magasin de loisirs projeté prévoit 2 ETP et 1 temps partiel.

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que le demandeur du projet sera attentif et veillera 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 projet s'insère dans un pôle commercial périphérique de Libramont-Chevigny. La fonction d'habitat se développe à l'est dudit pôle. L'endroit est aisément accessible en voiture. Il est également possible de le rejoindre en vélo, à pied ou en bus (4 lignes de bus). L'Observatoire s'interroge en ce qui concerne la pertinence d'appliquer ce sous-critère au cas d'espèce, le nodule de Recogne présentant les caractéristiques d'un pôle commercial conçu plutôt en faveur d'une accessibilité automobile.

L'Observatoire estime que le projet est sans impact par rapport à ce sous-critère.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Comme indiqué ci-dessus, le projet présente une accessibilité multimodale (voiture, bus). L'ensemble commercial bénéficie en outre d'un parking automobile de 103 places. Parallèlement à cela, il s'agit de recycler un bâtiment qui existait ce qui implique que le projet s'insère dans un endroit bénéficiant des infrastructures nécessaires à son accès et à la circulation.

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

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que le projet tel qu'il est proposé est admissible à l'endroit concerné. Il a effectué une analyse du projet au regard des critères de délivrance du volet commercial du permis. Il en est ressorti que le projet, soit respecte les (sous)critères soit a un impact neutre par rapport à ceux-ci. L'Observatoire du commerce émet par conséquent une évaluation globale **positive** du projet au regard de ceux-ci.

4. Conclusion

L'Observatoire du commerce estime que le projet est admissible à l'endroit concerné. Il a également émis une évaluation globale positive du projet. Par conséquent, il émet un **avis favorable** en ce qui concerne l'extension d'un ensemble commercial à Libramont-Chevigny.

Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce