

# AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.237

JH/crj

Réf. DGO6 : DIC/LIY077/PI/CFN/GPR/2018-0069

Réf. DGO4 : Fo510/84077/PIC/2018.3/JPS-ws

Le 23 mai 2018

## Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce Dovy à Libramont-Chevigny

Projet d'extension d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m<sup>2</sup>

### Breve description du projet

---

#### Projet :

Le projet prévoit l'extension d'un ensemble commercial d'une surface nette autorisée de 1.188 m<sup>2</sup> nets en vue de la démolition de la station essence Total afin d'y construire la cellule commerciale dédiée à Cuisines Dovy (1.275 m<sup>2</sup> nets) ainsi qu'un logement de 202 m<sup>2</sup>, situé à l'arrière de la cellule commerciale. Après projet, l'ensemble commercial totalisera donc 2.463 m<sup>2</sup> nets. Le projet d'extension d'ensemble commercial est situé avenue de Bouillon 62 à Libramont-Chevigny.

Le 18 octobre 1996, le Collège Echevinal de la commune de Libramont-Chevigny a délivré à la sprl Deco Land un permis socio-économique pour l'extension de la surface commerciale de décoration avenue de Bouillon 60 à Recogne, pour une surface totale de 780 m<sup>2</sup> nets.

Le 22 avril 2011, le collège Communal de Libramont-Chevigny a autorisé l'extension du complexe commercial, pour une surface totale de 1.188 m<sup>2</sup> nets. Cette extension vise à exploiter les enseignes Domelec (matériel électrique et d'éclairage), Deco Land et Mobistar.

Localisation : Avenue de Bouillon 62 à Libramont-Chevigny

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

#### Situation au SRDC :

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

Demandeur : Sa Dovy Construct

## Contexte de l'avis

---

<u>Saisine</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué
<u>Référence légale</u> :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Date de réception du dossier</u> :	14 mai 2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	12 juin 2018
<u>Autorités compétentes</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 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 intégré pour l'extension d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Libramont-Chevigny transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 14 mai 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 23 mai 2018 afin d'examiner le projet ; que les représentants du demandeur ont été invités pour présenter le projet ; que la commune de Libramont-Chevigny a été invitée mais a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en l'extension d'un ensemble commercial existant et autorisé en vue d'y implanter l enseigne de cuisine Dovy à Recogne, commune de Libramont-Chevigny ; que le projet prévoit la démolition et l'assainissement d'une pompe à essence ; qu'il est également prévu la construction d'un logement à l'arrière de la nouvelle cellule commerciale ; que la cellule commerciale Dovy projetée aura une surface commerciale nette de 1.275 m<sup>2</sup> au sein d'un ensemble commercial projeté d'une surface commerciale nette de 2.463 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet se localise à Recogne au sein de la commune de Libramont-Chevigny ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Libramont-Chevigny au Schéma Régional de Développement

Commercial pour les achats courants et semi-courants lourds ; que le SRDC précise encore que ce bassin de consommation est en situation de forte suroffre pour ces achats ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne le projet au sein du nodule commercial de Recogne répertorié par le SRDC comme étant un nodule de soutien d'agglomération ;

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**

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité d'implanter un commerce Dovy tel que prévu par le projet. Il apprécie que le projet prenne en charge la destruction d'une pompe à essence et l'assainissement du sol y lié. Il constate par ailleurs que le projet est compatible avec les orientations communales et régionales en matière de développement commercial.

En termes de mobilité, force est de constater que le projet est facilement accessible et ce, par différents moyens de transport.

### **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 consiste à étendre un ensemble commercial autorisé en y implantant une nouvelle cellule pour un cuisiniste d'enseigne Dovy.

L'audition des représentants du demandeur a permis de comprendre que l'arrivée de Dovy à Recogne et plus largement au sein du bassin de consommation de Libramont-Chevigny permettra aux chalands de disposer d'un prestataire de service supplémentaire dans ce créneau spécifique de la vente et la distribution de cuisines.

L'Observatoire du commerce estime que le projet est globalement positif au niveau de la mixité commerciale à Libramont-Chevigny. Dans ces conditions, l'Observatoire considère que ce sous-critère est rencontré.

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

Le projet se localise à Recogne et est situé au sein du bassin de consommation de Libramont-Chevigny pour les achats semi-courants lourds. Le Schéma régional de développement commercial précise que ce bassin de consommation est en situation de forte suroffre pour ces achats.

L'Observatoire du commerce considère que l'offre de Dovy est spécifique et que l'arrivée de ce commerce à Libramont-Chevigny n'est pas de nature à déséquilibrer l'offre commerciale en achats semi-courants lourds.

Par ailleurs, l'implantation commerciale de ce commerce à Recogne paraît justifiée dans la mesure où une surface commerciale libre de plus de 1.000 m<sup>2</sup> au centre de Libramont-Chevigny n'existe pas.

L'Observatoire du commerce considère donc que le projet évite le risque de rupture d'approvisionnement de proximité. Dès lors, ce sous-critère est rencontré.

## **2. La protection de l'environnement urbain**

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

Le projet s'implante en zone d'habitat et en zone d'aménagement communal concerté au plan de secteur. Le projet, en plus de prévoir l'implantation de Dovy, propose également la réalisation d'un logement pour le gérant du commerce. Le projet s'avère donc mixte et dès lors compatible avec la zone d'habitat. De plus, il semble compatible avec son voisinage.

En ce qui concerne la zone d'aménagement communal concerté, il s'avère que seul le fond de la parcelle du projet est localisé dans cette zone. L'Observatoire du commerce considère donc que le projet ne mettra pas à mal la future mise en œuvre de cette partie du territoire de Libramont-Chevigny.

Dans les faits, force est de constater que cette partie du territoire communal a une destination commerciale clairement définie en plus des fonctions de services et résidentielles.

Au final, l'Observatoire du commerce estime que le projet est compatible avec son voisinage et qu'il ne met pas en péril l'équilibre entre les différentes fonctions urbaines à Libramont-Chevigny. Dès lors, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

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

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce estime que le projet s'implante adéquatement à Libramont-Chevigny.

Par ailleurs, la commune de Libramont-Chevigny dispose d'un schéma de développement communal au travers duquel l'Observatoire du commerce constate que le projet est localisé en zone de commerce et de PME et en zone de périphérie urbaine.

La destination de la zone de commerce et PME est le maintien et le développement des enseignes commerciales et des PME. Pour ce qui est de la périphérie urbaine, sa destination principale est résidentielle. Le développement d'autres fonctions compatibles y est autorisé, principalement les activités libérales et les commerces et services de proximité.

A la lumière de ces éléments, l'Observatoire du commerce considère que le projet est compatible avec les orientations communales en matière de développement commercial.

De plus, l'audition des représentants du demandeur a permis d'apprendre que le projet requerrait la destruction et l'assainissement d'une ancienne pompe à essence. Ces travaux sont manifestement à charge du demandeur. L'Observatoire du commerce apprécie que le projet permette la reconversion d'une ancienne activité.

Par ailleurs, le projet s'avère également cohérent avec les recommandations du Schéma régional de développement commercial. En effet, il s'implante dans un nodule commercial existant et contribue à ce que ce dernier joue pleinement son rôle de soutien d'agglomération de Libramont-Chevigny.

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

### 3. La politique sociale

#### - La densité d'emploi

Avec l'arrivée de Dovy, 4 personnes à temps plein sous statut d'indépendant seront engagées. Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

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

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque particulière par rapport à ce sous-critère.

### 4. La contribution à une mobilité durable

#### - La mobilité durable

Le projet est situé le long de la route nationale N826, limitée à 70 km/h à cet endroit avec une bande de circulation dans chaque direction.

L'accessibilité piétonne n'est pas optimale. Cependant, une piste cyclable est dessinée au sol dans les deux sens de circulation, favorisant les déplacements à vélo.

Le projet est par ailleurs très bien accessible via les transports en commun. En effet, le site est accessible en bus depuis 3 arrêts, dont l'arrêt « Gendarmerie », situé face au projet, est desservi par les lignes suivantes :

- ✓ Ligne 8 : Bouillon – Bertix – Libramont. Cette ligne dessert l'arrêt 20 fois par jour en semaine (deux sens de circulation cumulés) et le samedi.
- ✓ Ligne 27 : Libramont – Marbehan : Cette ligne dessert l'arrêt 15 fois par jour en semaine (deux sens de circulation cumulés).
- ✓ Ligne 51 : Amberloup – Sainte Ode – Sain-Hubert – Libramont. Cette ligne dessert l'arrêt 6 fois par jour en semaine (deux sens de circulation cumulés).
- ✓ Ligne 61 : Libramont – Redu. Cette ligne dessert l'arrêt 5 fois par jour en semaine (deux sens de circulation cumulés) et le samedi.
- ✓ Ligne 77/1 : Circuits scolaires Libramont (Wisbeley) : un bus par jour à 16h23 en direction de Wisbeley.
- ✓ Ligne 77/2 : Circuits scolaires Libramont (Blancheau) : un bus par jour à 16h13 en direction de Gare.
- ✓ Ligne 162b : Libramont – Jemelle. Cette ligne dessert l'arrêt 20 fois par jour en semaine (deux sens de circulation cumulés) et le samedi.

Dès lors, l'Observatoire du commerce considère qu'il existe des alternatives crédibles à l'utilisation exclusive de la voiture. L'Observatoire estime donc que ce sous-critère est rencontré.

#### - L'accessibilité sans charge spécifique

Le site prend place le long de la route nationale N826, reliant Libramont-Chevigny à Houffalize en passant par Givroule et Bertogne. Le projet se situant en bordure de cette route nationale va bénéficier d'un flux automobile important et va ainsi pouvoir capter une clientèle de passage importante. Le site jouira ainsi d'une bonne visibilité le long de la N826, dans les deux sens de circulation.

Le site est également situé à proximité des routes nationales 40 (reliant Neupont à Arlon en passant par Neufchâteau) et 89 (reliant Bouillon à Salm-Château en passant par Saint-hubert et La-Roche-en-Ardenne), ainsi que de l'échangeur permettant d'accéder à l'autoroute E411.

Le projet bénéficiera également de la présence des autres commerces à proximité desquels il s'implante.

Le projet bénéficie également :

- ✓ d'un parking automobile de 46 places ;
- ✓ d'un parking de 5 places réservé au logement et aux employés de Cuisines Dovy.

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

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

L'Observatoire du commerce estime que les 4 critères de délivrance sont favorables et émet donc une évaluation globale positive du projet.

### 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 l'implantation de Dovy à Libramont-Chevigny et de facto à l'extension de l'ensemble commercial dans lequel il s'implante.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce