

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.37
SH/cr

Vos réf. DGO6/CRIC/IQN/LTR/2017-0052 LIY –
HENRION BERTRIX S.A./Information recours

Le 6 février 2018

Demande de permis intégré pour la construction d'une station-service avec shop, station de lavage, logement et captage d'eau à Libramont-Chevigny

Brève description du projet

Projet: construction d'une nouvelle station-service avec shop, station de lavage, logement et captage d'eau. La demande de permis intégré comprend un volet commercial, environnemental et urbanistique. Au niveau commercial, le projet prévoit des achats courants (SCN de 124 m²) et des achats semi-courants lourds (SCN de 306 m²). La SCN totale est de 430 m².

Localisation: rue de Libin, 3 6800 Libramont-Chevigny
Province de Luxembourg

Situation au plan de secteur: Zone d'habitat à caractère rural

Situation au SRDC: le SRDC ne donne aucune indication particulière concernant Libramont-Chevigny. Par contre, selon le formulaire Logic, le projet est situé dans le nodule de Recogne qui est classé comme nodule de soutien d'agglomération. Le projet prévoit des achats de type courant et semi-courant lourd. Il se situe dans le bassin de consommation de Libramont pour les achats courants (situation de suroffre). Il se situe dans le bassin de consommation de Libramont pour les achats semi-courants lourds (forte suroffre).

Schéma de développement communal: zone B2 « extension résidentielle villageoise »

Demandeur: Henrion Bertrix S.A.

Contexte de l'avis

Saisine: Commission de recours sur les implantations commerciales

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

Date de réception du dossier: 15 janvier 2018

Échéance du délai de remise d'avis: 13 février 2018

Autorité compétente: Commission de recours sur les 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 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 concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour la construction d'une station-service transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 15 janvier 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 6 février 2018 afin d'examiner le projet ;

Considérant que la demande vise à construire une station-service ; que, du point de vue commercial, un assortiment d'achats courants (SCN de 124 m²) et d'achats semi-courants lourds (SCN de 306 m²) est envisagé ;

Considérant que pour les achats courants, la commune de Libramont-Chevigny se situe dans le bassin de consommation de Libramont (8 communes) lequel présente une situation de suroffre ; que, pour les achats semi-courants lourds, la commune de Libramont-Chevigny se situe dans le bassin de consommation de Libramont (12 communes) lequel présente 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 le SRDC est muet en ce qui concerne la localisation du projet dans un nodule ; que, par contre, le formulaire Logic indique que l'objet de la demande se situe dans le nodule de Recogne qui est classé comme nodule de soutien d'agglomération; que le SRDC effectue une description de ce type de nodule et formule les recommandations suivantes :

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 (schéma de structure entré en vigueur le 30 mai 2016) ; que le projet est situé en zone B2 « extension résidentielle villageoise » ;

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 :**

Considérant que la commune de Libramont-Chevigny a octroyé le permis intégré sollicité le 27 octobre 2017 ; que M. et Mme Gérard-Brahy ont introduit, par l'entremise de leur avocat, un recours à l'encontre de cette décision auprès de la Commission de recours des implantations commerciales ; 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 ;

1. Examen au regard de l'opportunité générale

Le projet se situe en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur. L'Observatoire constate que le contexte urbanistique résidentiel se mite progressivement au profit d'installations commerciales. Il estime que l'endroit choisi n'est pas pertinent pour y développer ce type de fonction.

En outre, s'il ressort du formulaire Logic que le projet se situe dans le nodule de Recogne, force est de constater qu'il en est, dans les faits, non intégré. En effet, le nodule en question se développe à l'est de l'autoroute E46, cette dernière constituant une sorte de frontière physique entre le nodule et la zone concernée par la demande. Selon l'Observatoire du commerce, le développement commercial ne doit pas se faire de manière éclatée mais rester, à tout le moins actuellement, concentrée à proximité du nodule existant (partie est).

L'Observatoire du commerce est, au vu de ces éléments, défavorable en ce qui concerne l'opportunité du projet.

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'entité de Libramont-Chevigny comprend déjà plusieurs stations-services et car-wash (existantes ou en projet) dont l'une très proche du projet. A l'échelle de la commune, il y a lieu de s'interroger par rapport à une multiplication de ce type de commerce. Compte tenu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet sera sans impact par rapport au sous-critère « favoriser la mixité commerciale ». Le nouveau prestataire ne contribuera pas à fournir une offre variée puisque celle-ci est déjà bien représentée sur Libramont. En outre, l'ajout d'une station-service, parmi d'autres, n'a pas d'impact sur la mixité de l'offre commerciale existante.

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne présente pas d'impact par rapport à ce sous-critère.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Il ressort des documents transmis à l'Observatoire qu'il y a déjà plusieurs stations-services sur Libramont. Le projet se situe dans le bassin de consommation de Libramont pour les achats courants (suroffre) et pour les achats semi-courants lourds (forte suroffre). L'Observatoire du commerce estime que ce type de commerce génère une concurrence saine de par la spécificité des produits vendus. Il s'adresse aux chalands et il capte une clientèle de transit de par sa nature commerciale (vente de carburant).

L'Observatoire estime par conséquent que le projet ne compromet pas ce sous-critère.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet se situe dans une zone qui au départ était prévue pour de l'habitat. Des commerces s'y sont progressivement développés. L'Observatoire estime que l'adjonction supplémentaire de fonctions commerciales à cet endroit entraînerait une proportion trop importante de commerces par rapport aux bâtiments à vocation résidentielle. Cela va à l'encontre du renforcement physique du nodule commercial de Recogne et met ainsi en péril l'affectation de la zone d'habitat à caractère rural.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas rencontré.

- 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 à caractère rural au plan de secteur. En vertu de l'article D.II. 25 du CoDT, les activités de distribution y sont admises pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'elles soient compatibles avec le voisinage. La zone d'habitat à caractère rurale concernée (partie ouest de la E46) présente une taille très modeste. L'Observatoire remarque la présence de magasins à cet endroit, ce qui lui semble inapproprié. Il considère qu'il ne faut

pas accentuer cette situation factuelle au risque de remettre en cause des fonctions principales de la zone (résidence, exploitations agricoles). Il estime, en d'autres termes, que le projet serait de nature à mettre en péril la destination principale de la zone. Les requérants se verraient ceinturés de commerces (Krefel, station si elle devait être octroyée, garage automobile) alors que la destination principale de la zone est au départ, la résidence et l'activité agricole. Pour ce qui est de la compatibilité avec le voisinage, l'Observatoire du commerce rejoint les arguments développés dans le recours.

L'Observatoire relève enfin que le schéma de développement communal de la commune de Libramont préconise d'éviter le développement des implantations commerciales dans les pôles existants. L'Observatoire estime que le projet n'est pas en adéquation avec cette recommandation. Dans les faits, le bien n'est pas intégré dans le pôle existant de Recogne ; il en est séparé par l'autoroute E46.

L'Observatoire du commerce estime, au vu de ces éléments, que ce sous-critère n'est pas rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que le projet permettra la création d'un ETP et de 3 emplois à temps partiel. Il ressort de la décision attaquée que l'analyse Logic a conclu à un taux extrêmement faible par rapport aux moyennes wallonnes pour les achats semi-courants lourds.

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du formulaire Logic que l'environnement de travail sera nouveau et moderne. Il y a une possibilité de conciergerie via le logement intégré au 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 se situe à proximité d'un réseau routier important qu'il est facile d'atteindre. Il est donc facilement accessible en voiture. Cette localisation résulte d'ailleurs de la nature même du commerce (station-service avec car wash).

L'Observatoire estime que l'application de ce critère au cas d'espèce s'avère peu pertinente puisque les clients s'y déplaceront en voiture. Compte tenu de ce contexte, le projet est sans impact par rapport à ce sous-critère.

- L'accessibilité sans charge spécifique

La nature de l'implantation projetée résuppose l'usage de la voiture. L'objet de la demande est aisément accessible en automobile compte tenu de son implantation le long de la rue de Libin et de sa proximité avec l'autoroute E46. Il est proche d'un réseau routier permettant de rejoindre le centre de Libramont-Chevigny, l'autoroute E46 et E411. Les infrastructures nécessaires à son accès sont existantes. Il y a également des emplacements de stationnement en suffisance (14 emplacements).

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 proposé est inopportun à l'endroit concerné. Par ailleurs, il a émis une évaluation défavorable par rapport au critère de protection de l'environnement urbain (mitage de la zone d'habitat à caractère rural, mise en péril de la destination de la zone, rupture entre les fonctions urbaines). Il a estimé que l'impact du projet par rapport aux autres critères était globalement neutre.

L'Observatoire du commerce émet par conséquent une évaluation globale **négative** du projet au regard de ceux-ci.

4. Conclusion

Dans la mesure où l'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité du projet et où il a émis une évaluation globale négative 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 défavorable** pour la construction d'une station-service avec shop, station de lavage, logement et captage d'eau à Libramont-Chevigny.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Michèle Rouhart', with a large, sweeping flourish at the end.

Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce