

# AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.375

SH/cr

Réf. DGO6 : DIC/NEU043/PI/AMK/LLN/2018-0076

Réf. DGO4 : Fo510/84043/PIC/2018.1 CP-nw

Réf. Commune : Urbanisme/Environnement/PM/151985

Le 4 septembre 2018

## Avis relatif à une demande de permis intégré pour la régularisation d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Neufchâteau

### Breve description du projet

---

Projet : régularisation d'un ensemble commercial

Localisation : Chaussée de Recogne 6840 Neufchâteau (Province de Luxembourg)

Situation au plan de secteur : zone d'activité économique mixte

Situation au SRDC : selon Logic, le projet se situe dans le nodule commercial de Semel (nodule de soutien de (très) petite ville). L'ensemble commercial concerné comporte des achats courants, semi-courants légers et semi-courants lourds. Il se situe dans le bassin de consommation de Libramont qui présente une situation de suroffre pour les achats courants, de forte suroffre pour les achats semi-courants légers et de forte suroffre pour les achats semi-courants lourds.

Demandeur : IECK

### Contexte de l'avis

---

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

Référence légale : Article 91, al. 3, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 23 juillet 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 20 septembre 2018

Autorité compétente : 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 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 concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour la mise en conformité d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 23 août 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 4 septembre 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur ainsi que d'un représentant de la commune de Neufchâteau a eu lieu ce même jour ;

Considérant que la demande vise à régulariser un ensemble commercial d'une SCN totale de 5.184 m<sup>2</sup> ; que la demande résulte d'un projet d'extension d'une pharmacie qui souhaite vendre des produits axés sur le paramédical ;

Considérant que l'ensemble commercial concerné comporte des achats courants, semi-courants légers et semi-courants lourds ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Libramont lequel présente, selon le SRDC, une situation de suroffre pour les achats courants, de forte suroffre pour les achats semi-courants légers et semi-courants lourds. ;

Considérant que le projet ne se situe pas dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que le projet est situé dans le nodule commercial de Semel, lequel est classé en tant que nodule spécialisé de soutien de (très) petite ville ; que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
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	<p>Maintenir son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville</p> <p>Éviter ce type de développement au sein des agglomérations</p> <p>Éviter le surclassement vers un nodule de type « nodule de soutien d'agglomération »</p> <p>Pas de nécessité de développer plusieurs nodules (plus d'un) de ce type autour des (très) petites villes</p>

Considérant que le projet se situe en zone d'activité économique mixte au plan de secteur ;

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 vise à régulariser un ensemble commercial comprenant 12 cellules. Il ressort de l'audition que la régularisation sollicitée s'inscrit dans le cadre d'une demande d'extension de la pharmacie Bruliau. Cette dernière souhaite acquérir le bâtiment voisin afin d'y établir une activité de commerce de matériel médial pour les privés ou les professionnels d'une SCN de 169 m<sup>2</sup> (semi-courant léger). La pharmacie, qui était auparavant au centre-ville, a obtenu l'autorisation fédérale nécessaire à son déplacement dans l'ensemble commercial en 2016.

Au regard des éléments figurant dans le dossier administratif, l'Observatoire conclut qu'il y a eu une multiplication des cellules résultant du fractionnement d'une partie de celles-ci. Il estime que ce type de démarche n'est pas admissible dans un ensemble commercial périphérique. En effet, ces derniers doivent permettre à des enseignes qui ont besoin de SCN importante de pouvoir s'implanter dans la mesure où elles ne trouvent pas des cellules adaptées en centre-ville.

Il ressort cependant de l'audition que cette situation ne provient pas d'un comportement délibéré et que des permis ont été délivrés (mais non fournis avec la demande). Dans la mesure où il s'agit en l'espèce d'assurer une cohérence entre la situation de fait et la situation de droit, l'Observatoire est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale de la mise en conformité sollicitée.

#### Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire entend ne pas tenir compte du contexte infractionnel dans lequel s'inscrit la demande. Il estime que la configuration d'une partie de l'ensemble commercial n'est pas adéquate à l'endroit concerné compte tenu du nombre non négligeable de cellules dont les occupants pourraient aisément s'installer en centre-ville (assortiment proposé, SCN peu importante). Il n'est pas favorable en ce qui concerne l'opportunité générale d'avoir un ensemble commercial qui se structure de la sorte 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

L'ensemble commercial concerné par la demande présente un mix commercial diversifié (approvisionnement courant, semi-courant léger et semi-courant lourd). Il y a cependant lieu de mettre en évidence le manque de cohérence entre les enseignes qui y sont implantées. Quoi qu'il en soit, l'Observatoire du commerce estime que le projet respecte ce sous-critère.

- Éviter le risque de rupture d’approvisionnement de proximité

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Libramont au SRDC, lequel y indique une situation de suroffre pour les achats courants et de forte suroffre pour les achats semi-courants légers et semi-courants lourds. Il ressort de l’audition que la spécificité du magasin projeté par la pharmacie (vente au détail de matériel médical, d’hospitalisation à domicile, de matériel d’incontinence ainsi que de matériel de bandagerie) sera de nature à rayonner au-delà du territoire de la commune de Neufchâteau. Il en va de même pour d’autres enseignes présentes dans l’ensemble commercial (Atelier de la Mer notamment). Cependant, à moyen terme, si ce type de commerce a tendance à se multiplier en zone périphérique, cela pourrait contribuer au développement d’une zone commerciale plus importante avec une offre commerciale de nature à déforcer le centre-ville et ce, dans un contexte de suroffre (dans les 3 courants d’achats) à l’échelle du bassin de consommation.

Au vu de ces éléments, l’Observatoire du commerce conclut que le projet ne risque pas, en lui-même, d’entraîner une rupture d’approvisionnement de proximité et que, partant, il respecte ce sous-critère.

## 2. La protection de l’environnement urbain

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

Le projet est situé dans un nodule périphérique, le long d’un axe structurant. L’endroit est peu urbanisé, le contexte urbanistique local étant caractérisé par la présence de champs. La zone d’activité économique dans laquelle s’implante le projet est majoritairement caractérisée par du commerce. Il n’y a donc pas de mixité fonctionnelle à l’endroit concerné alors qu’une partie des commerces situés dans le nodule pourraient aisément coexister avec des fonctions urbaines (bureaux, habitat, services), lesquelles sont très peu représentées.

L’Observatoire du commerce estime que le projet ne respecte pas 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 est en adéquation avec le plan de secteur car situé en zone d’activité économique mixte (art. D.II.29 du CoDT). La zone économique concernée se situe en périphérie du centre-ville de Neufchâteau. L’ensemble commercial a tendance à s’étendre et à entraîner une dispersion du bâti qui n’est pas admissible à l’heure actuelle. Ainsi, l’implantation de commerces de détail dans des cellules de faible surface commerciale nette et relevant des achats courants et semi-courants légers ne doit pas être privilégiée à l’endroit concerné.

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

## 3. La politique sociale

- La densité d’emploi

Il ressort du formulaire Logic que l’ensemble commercial présente 35 emplois temps plein et 31 emplois à temps partiel pour une SCN totale de 5.184 m<sup>2</sup>.

Avec l’agrandissement de la pharmacie il y aura création nette d’emplois, l’Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier est particulièrement lacunaire en ce qui concerne ce sous-critère. Par exemple, alors qu'il s'agit d'une régularisation et que les enseignes sont connues, les commissions paritaires desquelles relève le personnel employé dans les magasins de l'ensemble commercial ne sont pas connues. L'Observatoire du commerce estime ne pas disposer des éléments d'information suffisants pour se prononcer sur ce sous-critère.

#### 4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Il ressort du formulaire Logic, complété par le demandeur, que « *vu la situation de l'ensemble commercial, la majorité des clients se rendent dans les commerces en voiture. Il n'y a pas d'arrêts de bus à proximité* ». Par ailleurs, certains magasins présents dans l'ensemble commercial proposent un assortiment qui permet aux chalandes de s'y approvisionner par des modes de transports doux s'ils étaient mieux localisés (pharmacie, opticien).

L'Observatoire estime que le projet ne respecte manifestement pas ce sous-critère.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le site est facilement accessible en voiture mais l'est difficilement par des modes de transports doux. Un parking de 303 places est prévu. Dans la mesure où le complexe commercial est existant et qu'il s'insère dans un parc d'activité économique équipé, il est accessible sans charge spécifique pour la collectivité.

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

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

L'Observatoire du commerce a effectué une analyse du projet au regard des critères de délivrance du volet commercial du permis. Il en est ressorti que le projet ne respecte pas certains d'entre eux de manière manifeste (mobilité durable, protection de l'environnement urbain). L'Observatoire constate en effet que le fractionnement de cellules a pour effet de produire de petites surfaces commerciales qui n'ont pas de raison d'être dans un ensemble commercial périphérique. Cette situation pourrait impliquer le développement de petits commerces dont l'implantation est plus adéquate dans les centres urbains. Cependant, l'Observatoire comprend que la situation actuelle est le résultat d'événements non maîtrisés et que, par ailleurs, il semblerait que des permis aient été délivrés. Ainsi, dans la mesure où il s'agit de mettre en conformité la situation de droit avec la situation de fait, l'Observatoire du commerce émet une évaluation globale positive du projet au regard des 4 critères de délivrance du permis d'implantation commerciale.

#### Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire entend se prononcer indépendamment du contexte infractionnel dans lequel s'inscrit la demande. Il considère que le fractionnement de cellules dans un ensemble commercial afin de développer des activités de commerce de détail dans des courants d'achats non pondéreux et en périphérie n'est pas adéquat, surtout lorsque les surfaces produites sont réduites. Il estime que cet aspect implique à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande. Il émet une évaluation globale négative.

#### 4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne la demande. Il a également émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Par conséquent, il émet un **avis favorable** en ce qui concerne la régularisation d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Neufchâteau.

Note de minorité :

Un membre est défavorable en ce qui concerne la demande. Il a également émis une évaluation globale négative du projet au regard des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Par conséquent, il émet un avis défavorable en ce qui concerne la régularisation d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Neufchâteau.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce