

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.384
SH/cr

Vos réf. : IC201800001

Le 4 septembre 2018

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour l'extension d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Bouillon Agrandissement du magasin d'une brasserie pour une SCN totale de 730 m²

Brève description du projet

Projet : extension d'un établissement de commerce de détail pour une SCN finale de 730 m².

Localisation : Les Minières, 2 6832 Sensenruth (commune de Bouillon) Province de Luxembourg

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

Situation au SDC : zone d'activité économique mixte

Situation au SRDC : selon Logic, le projet se situe dans le nodule commercial de Noirefontaine (nodule de soutien de (très) petite ville). Le projet prévoit des achats courants. Il se situe dans le bassin de consommation de Libramont (situation de suroffre).

Demandeur : Brasserie du grand enclos

Contexte de l'avis

Saisine : Collège communal du Bouillon

Référence légale : Article 101, §4, alinéa 2, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 24 août 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 22 septembre 2018

Autorité compétente : Collège communal du Bouillon

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 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur les demandes de permis d'implantation commerciale 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 l'extension d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² transmise par le collège communal de Bouillon au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 24 août 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 4 septembre 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur a été programmée ce même jour ; que ni le demandeur ni la commune de Bouillon ne s'y sont faits représenter ;

Considérant que le projet vise à étendre un commerce existant à concurrence de 473 m² de SCN ; que la SCN totale du commerce sera de 730 m² en achats courants ;

Considérant que des achats de type courants sont envisagés dans le cadre du projet ; que la commune de Bouillon se situe dans le bassin de consommation de Libramont pour ce type d'achats ; que le SRDC y indique une situation de suroffre ;

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

Considérant que, selon le formulaire Logic, le projet se situe dans le nodule commercial de Noirefontaine au SRDC ; que ledit nodule est repris dans la catégorie des nodules 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 le projet se situe en zone d'activité économique mixte au schéma de développement communal ;

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 ; sur la base des informations qui lui ont été transmises par le collège communal de Bouillon, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. Examen au regard de l'opportunité générale

Le dossier de demande de permis est particulièrement lacunaire et peu étayé. Sur la base des documents qui lui ont été transmis, l'Observatoire du commerce comprend que l'objet de la demande consiste à autoriser une extension, intra muros, d'un commerce de boissons. L'agrandissement sollicité représente 473 m² de SCN. Le commerce présentera au total une SCN de 730 m².

La fonction commerciale sur le site est existante, il s'agit de la consolider et de la pérenniser. Elle est complémentaire aux activités qui sont développées par la société sur le site (entrepôt logistique, mise à disposition de matériel de brasserie – tables, bancs, frigo, pompes à bières, etc.).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale 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

Le projet se situe à proximité d'autres commerces implantés le long de la N89 (Hubo, magasin de meubles, stations-services, boulangeries, etc.). Il sera de nature à améliorer la mixité de l'offre commerciale puisque l'approvisionnement proposé est renforcé dans le nodule commercial mais aussi à l'échelle communale. Par ailleurs, l'offre proposée est très spécialisée car axée sur une certaine catégorie de boissons et complémentaire aux autres activités développées sur le site par le demandeur. Le projet présente une SCN qui n'est pas de nature à altérer la mixité commerciale du nodule .

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

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet consiste en une extension dans un segment d'achats spécialisés. L'Observatoire, au vu de la teneur du projet (type d'offre, extension raisonnable) et du contexte commercial dans lequel il s'inscrit, estime qu'il n'y a pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité.

L'Observatoire du commerce considère que le projet rencontre 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 un parc d'activités économiques qui comprend des commerces. L'environnement urbain est classé comme rural par Logic. Il présente quelques habitations mais la zone commerciale concernée par le projet est majoritairement entourée de plages agricoles ou forestières non urbanisées. L'Observatoire du commerce rappelle que le magasin est complémentaire à d'autres activités économiques développées sur le site et, notamment, l'exploitation d'un centre logistique. Dans ce contexte, l'Observatoire du commerce conclut que le projet respecte 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 s'implante en zone d'activité économique mixte au plan de secteur. Il est conforme à la destination générale de la zone (cf. art. DII.29 du CoDT). Le magasin est envisagé dans un nodule commercial. Ainsi que cela a été mentionné ci-dessus, il s'inscrit dans le cadre d'activités économiques plus larges menées par la Brasserie du grand enclos. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

L'extension du magasin permettra l'engagement d'une personne supplémentaire ce qui amènera à 3 personnes le nombre d'employés du magasin. Il ressort du formulaire Logic que l'entreprise, pour ses autres activités, emploie une soixantaine de personnes.

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du formulaire Logic que l'entreprise engage, de préférence, du personnel en provenance de la région et que la majorité des contrats sont des contrats à durée indéterminée. L'Observatoire regrette cependant que les commissions paritaires desquelles relève le personnel employé dans le magasin ne soient pas connues.

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

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le projet est situé dans un parc d'activité périphérique, dans un environnement rural et peu urbanisé. Il est situé le long de la N89. Selon l'Observatoire la configuration de la zone ainsi que l'objectif commercial du magasin (vente de boissons au détail mais aussi en gros) impliquent que les chalands s'y rendront en voiture. Il y a dès lors lieu de s'interroger par rapport à la pertinence de l'application de ce sous-critère au cas d'espèce.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Les infrastructures nécessaires à l'accès du magasin sont existantes. Le projet s'inscrit dans un bâtiment en cours de construction, selon ce qui est indiqué dans le dossier soutenant la demande de permis. Il y a un parking de 10 places. L'Observatoire estime que cela est suffisant. Le magasin projeté n'est pas de nature, selon l'Observatoire du commerce, à engendrer une fréquentation excessive des lieux compte tenu de la spécificité de l'offre proposée.

L'Observatoire du commerce estime que le projet respecte ce sous-critère.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation remarque que les critères de délivrance du permis d'implantation commerciale sont respectés. Il émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard des critères.

4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité de la demande. Il a également émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par la réglementation wallonne relative aux implantations commerciales. Par conséquent, il émet un **avis favorable** en ce qui concerne l'extension d'un commerce de détail d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Bouillon.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce