AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.472
Ref. DGO6 : DIC/FLO011/PI/GPR/2018-012
Réf. DGO4 : F0510/85011/PIC/2018.1/CP/ws
Réf. Commune : PI 2018.1
SH/CRi
Le 6 novembre 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'un commerce et la régularisation de la SCN d'un autre commerce formant un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Florenville

Contruction d'un magasin de jouets Broze et mise en conformité de la SCN d'un supermarché

Brève description du projet

Projet : il comprend deux aspects :

- construction et exploitation d'un magasin de jouets (Broze). Le commerce est actuellement situé rue de la Poste à Florenville, à 750 mètres du projet. Il s'agit de le déplacer et de l'étendre (passage de 550 m² vers 955 m² de SCN) ;
- régularisation d'une partie de la SCN (268 m²) d'AD Delhaize voisin pour une SCN totale de 1.368 m².

Le Broze formera avec le Delhaize un ensemble commercial d'une SCN de 2.323 m².

Localisation : Rue d'Arlon, 48 6820 Florenville (Province de Luxembourg)

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

Situation au SRDC : pas d'information par rapport à la commune de Florenville. Le projet implique la vente de produits courants et semi-courants lourds. La commune de Florenville fait partie du bassin consommation de Florenville pour les premiers (forte suroffre) et d'Arlon-Messancy pour les seconds (forte suroffre).

Situation au SDC : zone de centre urbain – ZACC

Situation au SOL : zone commerciale et de services

Demandeur : UNIC Florenville

Contexte de l'avis

Saisine :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué
Référence légale :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
Date de réception du dossier :	16 octobre 2018
Échéance du délai de remise d'avis :	14 novembre 2018
Autorité compétente :	Collège communal de Florenville

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 construction d'une surface commerciale et la régularisation d'une SCN transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 16 octobre 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 6 novembre 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la Commune de Florenville y a également été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande, pour ce qui a trait au volet commercial, vise à établir un magasin de jouets d'une SCN de 955 m^2 ; qu'il s'agit également de régulariser une SCN de l'ordre de 268 m^2 exploitée par le magasin AD Delhaize (SCN totale de 1.368 m^2) ; que ces 2 commerces formeront un ensemble commercial d'une SCN de 2.323 m^2 ;

Considérant que des achats de type courants et semi-courants légers sont envisagés dans le cadre de la demande ; que, pour ce type d'achats, la commune de Florenville se situe dans le bassin de consommation de Florenville pour les premiers (forte suroffre) et d'Arlon-Messancy pour les seconds (forte suroffre) ;

Considérant que ni le Schéma Régional de Développement Commercial ni le formulaire ne comportent d'éléments en ce qui concerne la localisation du projet dans un nodule commercial ; que, en d'autres mots, le projet n'est pas situé dans un tel nodule ;

Considérant que la commune de Florenville dispose d'un schéma de développement communal ; que le projet se localise en zone de centre urbain-ZACC audit schéma ; que le projet est situé dans le périmètre d'un schéma d'orientation local (zone commerciale et de services) ;

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 déplacer un magasin de jouets tout en étendant sa SCN à concurrence de 405 m² pour une SCN totale de 955 m². Le demandeur en profite par ailleurs pour procéder à la mise en conformité d'irrégularités urbanistique et commerciale (régularisation de 268 m² de SCN).

L'Observatoire du commerce comprend les motivations demandeur en ce qui concerne la nécessité d'étendre le magasin et donc de le déplacer. Un agrandissement de la SCN à l'endroit actuel ainsi que du parking n'est pas possible. L'Observatoire remarque en outre que le nouveau site est localisé dans une zone amenée à se développer d'un point de vue commercial et résidentiel dans la mesure où un schéma d'orientation local y est d'application (rapport urbanistique et environnemental – zone d'aménagement communal concerté « Saint-Anne » - Florenville).

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

Selon le vade-mecum, l'objectif de ce sous-critère est, notamment, de « maintenir et de protéger la mixité de l'offre commerciale lorsqu'elle existe »[1].

L'Observatoire du commerce estime que le projet maintient et renforce la mixité commerciale. Il ressort de l'audition que le magasin de jouets est le seul à Florenville. En outre, la SCN de l'AD Delhaize à régulariser est de minime importance et est exploitée dans les faits depuis des années. Enfin, il ressort de l'audition que l'équipement de la personne sera également consolidé au centre-ville puisque le magasin Point Carré étendra sa SCN dans le bâtiment laissé vacant par Broze.

L'Observatoire du commerce conclut au vu de ces éléments que ce sous-critère est respecté.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Selon le SRDC, la commune de Florenville se situe dans le bassin de consommation d'Arlon-Messancy pour les achats semi-courants légers lequel y indique une situation de forte suroffre. Il ressort de l'audition que le magasin Broze constitue la seule offre en termes de jouets sur l'entité de Florenville, commune rurale distante des grands pôles commerciaux. La commune est également distante d'environ 40 kilomètres d'Arlon ou Messancy. Ainsi, le projet permet d'une part, de maintenir l'offre en jouets à Florenville et, d'autre part, est sans impact au niveau du bassin de consommation.

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

2. La protection de l'environnement urbain

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

[1] SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Vade-mecum – Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, p. 83.

Actuellement, le site concerné par le projet est localisé le long d'un axe de pénétration en direction du centre de Florenville (N83) et en bordure du centre de celui-ci. L'endroit est caractérisé par une urbanisation en ruban majoritairement résidentielle. D'un point de vue fonctionnel, l'endroit est peu diversifié. Cependant, la zone arrière, qui est actuellement vierge de constructions, est amenée à se développer dans un esprit de mixité fonctionnelle puisqu'elle est couverte par un schéma d'orientation local qui prévoit des fonctions commerciales, résidentielles et de services. Compte tenu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

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

D'une manière générale, l'Observatoire du commerce n'adhère pas au déplacement de surfaces commerciales du centre vers la périphérie comme cela est prévu dans le cadre du projet. En l'espèce, ce dernier se situe en zone d'habitat et en zone d'aménagement communal concerté au plan de secteur. Le lieu d'implantation est situé légèrement en dehors du centre-ville dans une zone amenée à se développer compte tenu de la mise ne œuvre d'une zone d'aménagement concertée couverte par un schéma d'orientation local. Ce projet d'aménagement de la zone correspond à la vision de développement des autorités communales. Dans la mesure où le projet s'y inscrit adéquatement, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que « *une fois mis en œuvre, le nouveau magasin Broze de Florenville devrait occuper 5 personnes, soit un temps plein supplémentaire par rapport à la situation actuelle. L'AD Delhaize occupe quand à lui 23 personnes (8 à temps plein et 15 à temps partiel)* ». Le projet permet ainsi de créer un emploi mais également de consolider ceux qui existent, ce qui amène l'Observatoire du commerce à conclure que ce sous-critère est respecté.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire estime que l'argumentation développée dans le dossier de demande est pertinente (amélioration des conditions de travail grâce aux nouvelles installations, cycle de formation). Il conclut que ce sous-critère est respecté.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le projet est situé le long d'un axe de pénétration vers le centre de Florenville ce qui implique un accès aisé en voiture. L'endroit est desservi par le bus mais avec peu de passage surtout le samedi (cf. https://www.infotec.be/fr-be/medeplacer/horaires.aspx). L'accès à pied et en vélo est limité (pas de piste cyclable, trottoirs peu adaptés) alors que le centre est proche. Cette situation ne favorise pas les déplacements doux du centre vers le site concerné.

L'Observatoire considère, au vu de ces éléments, que le projet ne contribue pas à une mobilité durable.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Ainsi que cela a déjà été mentionné, le site est aisément accessible en voiture. Il bénéficie également d'un parking de 109 places. Il ressort de l'audition qu'une voirie de distribution transversale est prévue dans le schéma d'orientation local et que les interventions en termes de voiries seront limitées à la mise en œuvre de la ZACC. L'Observatoire du commerce regrette qu'il n'y ait pas d'aménagement global prévu afin d'assurer une connexion en mode de transports doux entre le centre-ville qui est tout proche et la zone à développer. En effet, l'accessibilité vélo semble compliquée au vu de la configuration de la N83. Il en va de même en ce qui concerne la circulation piétonne, les trottoirs n'étant pas de qualité ou inexistants par endroits.

L'Observatoire conclut que l'examen de l'accessibilité au projet doit s'effectuer de manière globale et non être limitée au développement de la ZACC afin d'assurer un accès effectif par des modes de transports doux, ce qui nécessite l'adoption de mesures concrètes (réfection des trottoirs, aménagement de pistes cyclables en lien avec le centre). L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas respecté.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

Après avoir examiné le projet au regard des critères de délivrance du permis d'implantation commerciale, l'Observatoire du commerce conclut que trois d'entre eux sont respectés. Il a cependant émis une évaluation défavorable par rapport au critère mobilité durable. Quoi qu'il en soit, il conclut que le non-respect de ce critère n'est pas de nature à entraîner, à lui seul, une évaluation globale négative. Ainsi, l'Observatoire du commerce émet une évaluation globale positive de la demande au regard des critères.

4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Il émet donc émet un **avis favorable** pour l'implantation d'un magasin Broze et la mise en conformité de la SCN d'un supermarché impliquant la création d'un ensemble commercial à Florenville.

Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce