

AVIS n° 74

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Libramont-Chevigny (recours)

Avis adopté le 26/06/2019

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet</u> :	Extension d'un magasin existant (augmentation de 447 m ² de SCN).
<u>Localisation</u> :	Rue de Saint-Hubert, 7 6800 Libramont-Chevigny (Province de Luxembourg)
<u>Situation au plan de secteur</u> :	Zone d'habitat et zone d'espaces verts
<u>Situation au SDC</u> :	Zone d'extensions résidentielles villageoises (B2)
<u>Situation au SRDC</u> :	Logic indique que le projet se situe dans le nodule de Recogne (nodule de soutien d'agglomération). Des achats semi-courants lourds sont envisagés (situation de forte suroffre dans le bassin de consommation de Libramont)
<u>Demandeur</u> :	Espaces Verts Etablissements Leroy-Gauthier S.A.

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine</u> :	Commission de recours sur les implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis</u> :	12/06/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	16/07/2019
<u>Référence légale</u> :	Article 101, §4, dernier alinéa du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente</u> :	Commission de recours sur les implantations commerciales

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>CRIC</u> :	DGO6/CRIC/IQ/LTR/2018-0015/LIY077/LEROY-GAUTHIER _Libramont / demande d'avis
---------------	---

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 conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour l'extension d'une surface commerciale d'une SCN inférieure à 2.500 m² au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 12 juin 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 19 juin 2019 afin d'examiner le projet ; que la demande s'inscrit dans le cadre d'un recours ; qu'une audition du demandeur et de son architecte a eu lieu le 27 février 2019, lors de l'instruction de la demande en première instance ; que dans la mesure où le dossier ne comprend pas d'élément significatif nouveau, l'Observatoire estime être suffisamment éclairé et que, dès lors, aucune audition n'a été programmée dans le cadre de l'instruction de la demande en recours ;

Considérant que la demande, pour ce qui a trait au volet commercial, vise à agrandir un magasin qui présente actuellement une SCN de 241 m² ; qu'il s'agit d'accroître la SCN de 447 m² pour atteindre 688 m² ;

Considérant que le SRDC ne comprend pas d'information par rapport à la commune de Libramont-Chevigny ;

Considérant que des achats de type semi-courant lourd sont envisagés dans le cadre de la demande ; que, pour ce type d'achats, la commune de Libramont-Chevigny fait partie du bassin de consommation de Libramont (situation de forte suroffre selon le SRDC) ;

Considérant que Logic indique que le projet est situé dans le nodule commercial de Recogne qui est considéré comme nodule de soutien d'agglomération ; que le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
<p>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 cellules vides et part de grandes enseignes élevée) → Le plus souvent soutien du centre principal d'agglomération</p>	<p>Garantir le rôle de soutien de ce type de nodule soit le développer de manière équilibrée avec le centre principal d'agglomération</p> <p>Conserver un équilibre spatial de ce type de nodule au sein des agglomérations</p> <p>Limiter le développement de l'équipement léger si le nodule n'est pas doté d'une bonne accessibilité en transport en commun</p> <p>Éviter le développement de ce type de nodule en dehors des agglomérations</p>

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat et en zone d'espaces verts au plan de secteur ;

Considérant que la commune dispose d'un schéma de développement communal et que le projet se situe en zone d'extensions résidentielles (B2) villageoises ;

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 Commission de recours sur les implantations commerciales, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

La présente demande d'avis s'inscrit dans le contexte d'un recours. A l'issue de l'instruction de la demande en première instance, le Collège communal de Libramont a octroyé le permis intégré sollicité. Le fonctionnaire délégué a introduit un recours contre cette décision lequel repose sur des motifs procéduraux, techniques et urbanistiques.

Suite à l'examen de la décision contestée, l'Observatoire du commerce remarque que le volet commercial de la demande n'est pas remis en cause. Il signale que, lors de l'instruction de la demande en première instance, il avait remis un avis favorable (OC.19.21.AV). Dans la mesure où le projet sur recours est en tout point identique à celui qu'il a précédemment examiné et qu'il n'y a aucun élément significatif nouveau, l'Observatoire ne voit pas en quoi il saurait remettre un avis différent. En conclusion, l'Observatoire du commerce réitère l'**avis favorable** qu'il avait émis lors de l'instruction de la demande en première instance et qui est repris en annexe.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce

Annexe : Avis du 4 mars 2019 – OC.19.21.AV

Annexe : Avis de l'Observatoire du commerce du 4 mars 2019 relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Libramont-Chevigny (OC.19.21.AV)

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise à accroître la SCN d'un magasin existant de l'ordre de 447 m² pour atteindre une SCN de 688 m². Actuellement, le magasin propose de l'équipement horticole, forestier, jardinier. Le demandeur souhaite étendre son offre en matière de mobilier de jardin (tables, parasols, etc.).

Quoi que le projet soit relativement isolé, l'Observatoire n'est pas contre dans la mesure où il s'agit d'une extension raisonnable d'un magasin existant qui propose des produits relevant du semi-courant lourd. Il ressort par ailleurs de l'audition que le projet a été revu afin d'intégrer les desideratas de la commune.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet est opportun à l'endroit concerné.

2. ÉVALUATION DES CRITERES ETABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DECRET DU 5 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES

2.1. La protection du consommateur

2.1.1. Favoriser la mixité commerciale

Le projet vise à étendre un bâtiment existant afin d'améliorer et de diversifier l'offre d'achats. Il ressort de l'audition que le créneau du demandeur est spécifique et qu'il est peu exploité à l'échelle de la commune. Par ailleurs, la SCN envisagée est raisonnable au niveau de son ampleur. L'Observatoire du commerce estime au vu de ces éléments que le projet ne porte pas atteinte au mix commercial de Libramont. Il conclut que ce sous-critère est respecté.

2.1.2. Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le demandeur souhaite diversifier l'offre de produits de son magasin par du mobilier extérieur et de jardinage. Il indique lors de l'audition que le créneau est peu développé à Libramont. Le projet n'est pas de nature, selon l'Observatoire du commerce, à engendrer un déséquilibre entre l'offre et la demande. L'Observatoire conclut que ce sous-critère est respecté.

2.2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet est situé dans un environnement peu urbanisé. En premier lieu, la fonction commerciale est existante puisque le projet vise à étendre la SCN d'un magasin existant. Il n'y a pas création d'une fonction de commerce mais consolidation de celle-ci. En second lieu, compte tenu de l'offre d'achats proposée (semi-courant lourd spécialisé dans le jardin), l'Observatoire estime que vu le caractère rural de la commune, la localisation peut être estimée comme adéquate. En troisième lieu, l'environnement urbanistique de l'endroit est amené à évoluer dans la mesure où une vaste zone

d'aménagement communal concerté couverte par un schéma d'orientation local s'étend à l'arrière du projet.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire estime que le projet n'est pas de nature à entraîner une rupture d'équilibre entre les différentes fonctions urbaines. Ce sous-critère est respecté.

2.2.2. 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'habitat au plan de secteur et en zone d'extension résidentielle villageoise au schéma de développement communal. La fonction d'habitat est privilégiée dans ce type de zone. Cependant, en l'espèce, la fonction commerciale est existante puisqu'il s'agit d'étendre un magasin existant. Par ailleurs, il ressort de l'audition que le projet a été adapté afin de permettre une connexion avec la zone d'aménagement communal concertée contiguë au projet (Wisbeley – Recogne). Enfin, le projet respecte les recommandations que le SRDC effectue pour les nodules de soutien d'agglomération. Des achats semi-courants lourds sont prévus qui peuvent venir en soutien de l'offre du centre-ville.

L'Observatoire du commerce remarque que le SOL précité prévoit la création d'un pôle économique et que, pour ce faire, le plan d'aménagement prévoit un important espace dédié « l'affectation économique – zone d'activité économique ». Pour ce type de zone, les options d'aménagement interdisent le commerce de détail, ce qui est adéquat compte tenu de la localisation périphérique de l'endroit par rapport au centre-ville et à la situation de forte suroffre commerciale. Il serait préjudiciable qu'une nouvelle polarité commerciale se développe à cet endroit.

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

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Actuellement, le magasin emploie 2 personnes à temps plein. Il ressort de l'audition que, après l'extension et compte tenu de l'évolution du chiffre d'affaire, une personne supplémentaire pourrait être engagée à temps plein.

Selon l'Observatoire du commerce, ce sous-critère n'est pas compromis.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier administratif mentionne que la société sera attentive et veillera au respect de la législation applicable. L'Observatoire du commerce estime ne pas disposer des informations suffisantes pour se prononcer en connaissance de cause sur ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet est situé à proximité d'un nœud routier et le long de la N89, ce qui rend son accessibilité automobile aisée. Par contre, les modes de transports doux ne sont pas privilégiés (absence de piste cyclable, pas de trottoir). La configuration des lieux est plutôt propice aux déplacements en voiture

(deux fois deux bandes avec séparation centrale). Cependant, le courant d'achats proposé (achats semi-courants lourds) et le contexte rural de l'endroit permettent de justifier que le projet ne mette pas l'accent sur les modes de transports alternatifs à la voiture.

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

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'inscrit dans le cadre de l'extension d'un magasin qui bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Un parking de plus de 10 emplacements est prévu. Les voiries sont suffisamment équipées pour recevoir le charroi généré par une surface commerciale. Au surplus, une connexion sera réalisée en partie nord afin d'assurer une liaison avec les développements qui auront lieu dans le cadre de la mise en œuvre de la ZACC Wisbeley-Recogne. Ce nouvel accès permettra de gérer les flux d'entrée (nord) et de sortie (sud) sur le site.

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

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

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 les respecte ou qu'il est sans impact. Il émet par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'extension du magasin à l'endroit concerné. 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 l'extension d'un magasin d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Libramont-Chevigny.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce