

AVIS n° 85

Avis relatif à une demande de permis intégré pour régulariser un commerce d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Fauvillers

Avis adopté le 16/08/2019

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Régularisation d'un commerce de produits d'engrais et d'aliments pour bétail sur 4.000 m ² nets.
<u>Localisation :</u>	Grand-Rue 42 à Fauvillers
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat à caractère rural et ZACC
<u>Situation au SRDC :</u>	Hors nodule commercial. Bassin de consommation de Bastogne pour les achats semi-courants lourds (en situation de forte suroffre).
<u>Demandeur :</u>	Bilagri sprl

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	FIC et FD
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	28/06/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	28/08/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	FIC et FD

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>DGO6 :</u>	DIC/FAS009/2019-0083
<u>DGO4 :</u>	D3100/82009/RGPED/2019/1/FG/bd-PI

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 1er 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'implantation d'un commerce d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Fauvillers transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 28 juin 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 3 juillet 2019 afin d'examiner le projet ; que le représentant du demandeur et de la commune ont été invités pour présenter le projet et le contexte dans lequel il s'implante ; que la commune a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en la régularisation d'un commerce existant d'engrais et d'aliments pour bétail sur une SCN de 4.000 m² à Fauvillers ;

Considérant que le projet se localise à Fauvillers ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Bastogne au Schéma Régional de Développement Commercial ; que le SRDC précise que ce bassin de consommation est en situation de forte suroffre pour les achats semi-courants lourds ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne que le projet se localise hors nodule commercial ;

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 ; que, 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 une régularisation d'un commerce existant spécialisé dans la vente d'engrais et d'aliments pour bétail sur une SCN de 4.000 m².

L'Observatoire du commerce comprend l'objectif poursuivi par le demandeur afin de régulariser son activité. S'il ne voit pas de soucis quant à la régularisation du commerce en tant que tel, l'Observatoire est par contre très étonné que la totalité des 4.000 m² de l'activité soit reprise dans la demande de permis intégré. En effet, il s'avère que 85 à 90% du volume de transactions commerciales ne concernent pas des particuliers mais des agriculteurs de la région.

Au final, l'Observatoire du commerce est favorable quant à l'opportunité générale du projet tel que prévu. Néanmoins, il recommande vivement de limiter le permis à la surface nécessaire pour les particuliers sans inclure celle nécessaire pour les clients professionnels.

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 vise une régularisation d'un commerce existant spécialisé dans la vente d'engrais et d'aliments pour bétail sur une SCN de 4.000 m².

L'Observatoire du commerce estime que le commerce existant rayonne dans une zone de chalandise bien définie autour de Fauvillers, région qui ne compte à ce jour pas d'autres magasins de la sorte. Le projet favorise dès lors la mixité commerciale.

Au vu de ce qui précède, ce sous-critère est donc rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet proposera essentiellement une offre en équipement semi-courant lourd.

Il ressort du SRDC que le bassin de consommation de Bastogne est en situation de forte suroffre pour les achats semi-courants lourds. L'Observatoire du commerce estime toutefois que le commerce projeté s'inscrit dans une niche commerciale spécifique qui ne devrait pas présenter un quelconque risque de rupture d'approvisionnement de proximité à Fauvillers et ses alentours.

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet s'implante en zone d'habitat à caractère rural et en zone d'aménagement communal concerté au plan de secteur. L'Observatoire du commerce relève que ce commerce ne met pas en péril la destination principale de la zone et qu'il est compatible avec son voisinage.

L'Observatoire du commerce considère que le projet est caractérisé par une dimension agricole tout à fait compatible avec son environnement.

En l'état, l'Observatoire du commerce considère que le projet participe à la mixité fonctionnelle équilibrée propre à Fauvillers. Il estime donc que ce sous-critère est rencontré.

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

L'Observatoire du commerce considère que le projet a tout à fait sa place dans une zone rurale tel que Fauvillers. S'il ne voit pas de soucis quant à la régularisation du commerce en tant que tel, l'Observatoire est par contre très étonné que la totalité des 4.000 m² de l'activité soit reprise dans la demande de permis intégré.

En effet, l'audition du demandeur a permis d'apprendre que 85 à 90% du volume de transactions commerciales ne concernent pas des particuliers mais des agriculteurs de la région. L'Observatoire du commerce recommande donc que le permis ne soit accordé que pour la seule surface commerciale nette dévolue aux particuliers. Cette suggestion est émise afin d'éviter qu'une autorisation de 4.000 m² nets de commerce puisse à l'avenir être détournée afin de diversifier l'offre commerciale actuelle (via une demande de modification importante de la nature de l'activité commerciale).

Moyennant une limitation du permis à la surface commerciale nette dévolue aux clients particuliers, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

L'entreprise emploie actuellement 6 personnes. Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est rencontré.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarques particulières par rapport à ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le projet est situé dans le village de Fauvillers dans une zone particulièrement rurale.

Au vu du type de marchandises commercialisées et de leur conditionnement, les clients ne se déplaceront qu'en voiture ou camionnette.

Vu le caractère spécifique du commerce projeté, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critères n'est pas pertinent.

- L'accessibilité sans charge spécifique

En termes d'accessibilité, l'Observatoire constate que le projet est correctement accessible et ne générera pas un important trafic. Le parking semble suffisamment dimensionné pour éviter tout report de stationnement en voirie.

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

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la législation relative aux implantations commerciales, émet une position favorable.

Il recommande toutefois de limiter le permis à la surface commerciale nette dévolue aux clients particuliers.

Il émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères à la condition que le permis soit limité à la surface commerciale nette dévolue aux clients particuliers.

4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable conditionnel** sur la régularisation d'un commerce à Fauvillers.

Condition : limiter le permis à la surface commerciale nette dévolue aux clients particuliers.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce