

## AVIS n° 49

---

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Bertrix

Avis adopté le 17/06/2020

#### BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Extension d'un magasin d'outillage pour professionnels et particuliers. La SCN est de 520 m <sup>2</sup> , la surface finale est de 1.870 m <sup>2</sup> . L'extension demandée représente 1.350 m <sup>2</sup> .
<u>Localisation :</u>	Route de Lonnoux, 1 6680 Bertrix (Province de Luxembourg)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique industrielle
<u>Situation au SDC :</u>	Zone d'activité économique industrielle
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet prévoit des achats semi-courants lourds (bassin de Libramont, situation de forte suroffre).
<u>Demandeur :</u>	Outilsud

#### CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	25/05/2020
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	23/06/2020
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Collège communal de Bertrix

#### REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.20.49.AV SH/cr
<u>DGO6 :</u>	DIC/BEX009/2020-0038
<u>DGO4 :</u>	Fo510/84009/PIC/2020.2/CP - ws
<u>Commune :</u>	PI/2020/02 – Outilsud SPRL

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 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 l'extension d'un commerce existant d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 25 mai 2020 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 10 juin 2020 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune y a également été invitée mais s'est excusée de sa non représentation à ladite audition ;

Considérant que le projet n'est pas repris dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que le projet prévoit des achats semi-courants lourds et se situe dans le bassin de consommation de Libramont (situation de forte suroffre) ;

Considérant que, selon Logic, le projet ne se situe pas dans un nodule commercial ;

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

Considérant que la commune de Bertrix dispose d'un schéma de développement communal ; que le projet s'y trouve en zone d'activité économique industrielle ;

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 sur les éléments résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

## 1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise à étendre un magasin d'outillage pour professionnels et particuliers. Actuellement, la SCN est de 520 m<sup>2</sup>. La SCN finale sera de 1.870 m<sup>2</sup>. L'extension demandée représente 1.350 m<sup>2</sup>.

Il ressort de l'audition que la clientèle du magasin est essentiellement constituée de professionnels de la construction. Le demandeur a également expliqué que l'extension était nécessaire compte tenu de la diversification en cours de ses activités, laquelle nécessite une surface importante. Globalement, il s'agit d'initier de la vente en ligne mais également de développer la réparation et la location de matériel, ce qui nécessite de l'espace pour le stockage et la logistique. Un espace de vente accessible au public est nécessaire afin de pouvoir présenter visuellement les produits. Actuellement, la surface (520 m<sup>2</sup>) est trop réduite. Il convient de rappeler que les produits concernés sont pondéreux. L'Observatoire du commerce comprend la philosophie du projet ainsi que les contraintes qui s'imposent au demandeur en termes de surfaces afin de pouvoir concrétiser le développement de son entreprise.

L'Observatoire du commerce est, au vu de ces éléments, favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

## 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

Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que l'entreprise Outilsud vend des produits d'outillage à destination des professionnels (outillage à main, outillage électrique, accessoires, colle, silicone, lubrifiant, quincaillerie, visserie, droguerie, protection, vêtement, signalisation) pour environ 95 % de son chiffre d'affaire. Ainsi, l'assortiment proposé et le public visé sont spécifiques.

L'entreprise se développe dans une zone périphérique au centre de Bertrix qui ne comprend pas de commerce mais d'autres activités économiques. Il ressort enfin de l'audition qu'il y a 2 ou 3 commerces similaires à celui qui fait l'objet de la demande dans la province du Luxembourg, le plus proche se situant à une soixantaine de kilomètres. Enfin, le magasin est existant, il s'agit de diversifier les activités sur le site (réparation, vente sur internet, location, logistique). Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne sera pas de nature à altérer la mixité commerciale existante. Le projet respecte ce sous-critère.

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

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Libramont au SRDC, lequel présente une situation de forte suroffre pour les achats semi-courants lourds. L'Observatoire du commerce rappelle que l'offre est destinée principalement à des professionnels et est spécifique (volonté d'une part de mise en location). Il ressort par ailleurs de l'audition que, en province du Luxembourg, il y a 3 commerces similaires à celui qui fait l'objet de la demande (le plus proche étant à environ 60 kilomètres). Lors de cette même audition, le demandeur a indiqué avoir des clients en province du

Luxembourg mais également en province de Liège ou au Grand-Duché du Luxembourg. Le marché français présentant des particularités, l'entreprise ne dispose pas de beaucoup de clients dans ce pays. Ainsi, la zone de chalandise du magasin semble assez étendue.

L'Observatoire du commerce 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 consiste en une extension d'un magasin existant situé en dehors du centre de Bertrix mais dans un contexte urbanisé. L'environnement immédiat est composé d'activités économiques non commerciales. Dans la mesure où il s'agit d'un agrandissement d'une activité commerciale existante, la fonction commerciale sera renforcée sans altérer l'équilibre des fonctions en présence. Il ressort par ailleurs de l'audition que l'entreprise souhaite se diversifier (e-commerce, location).

Ce sous-critère est, selon l'Observatoire du commerce, rencontré.

### **2.2.2. L'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain**

L'Observatoire du commerce constate que le projet se situe en zone industrielle au plan de secteur. Il ressort de l'audition que le développement de l'entreprise comprend un volet e-commerce et location de matériel. Ce type d'activité nécessite de l'espace (stockage) ainsi que la mise en place d'une logistique particulière. L'Observatoire du commerce comprend que cette particularité justifie la localisation du projet.

L'Observatoire remarque que le projet s'insère dans une zone économique périphérique au centre de Bertrix. Les activités existantes et futures ainsi que l'offre en produits pondéreux permettent de justifier cette localisation périphérique.

Il ressort enfin de l'audition que le demandeur est attentif en termes d'économie d'énergie et de construction durable (isolation, pompe à chaleur avec panneaux photovoltaïques visant à alimenter cette pompe, éclairage LED, etc.).

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

## **2.3. La politique sociale**

---

### **2.3.1. La densité d'emploi**

Il ressort du dossier administratif que, actuellement, l'entreprise Outilsud emploie 6 personnes à temps plein. Elle prévoit d'engager 4 à 5 personnes supplémentaires en cas de réalisation du projet. L'Observatoire du commerce apprécie que tous ses emplois soient exercés à temps plein. Parallèlement à cela, Outilsud emploie 3 indépendants à raison d'un total de 50h/semaine. Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

### **2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi**

Il ressort du formulaire Logic que tous les emplois sont (ou seront pour les emplois créés) exercés à temps plein. Par ailleurs, les employés disposent de contrats à durée indéterminée. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

## **2.4. La contribution à une mobilité durable**

### **2.4.1. La mobilité durable**

Le projet s'insère dans une zone économique périphérique qui est facilement accessible en voiture. Mais, il y a un arrêt de bus juste en face du magasin. Au vu de cette localisation périphérique, du fait que les produits vendus relèvent du semi-courant lourd et que la zone de chalandise semble étendue, il est peu probable que les chalands se déplacent en voiture. Il ressort du dossier administratif que les clients, qui sont essentiellement des professionnels de la construction, viennent directement avec leurs véhicules de chantier pour s'approvisionner. L'application de ce sous-critère au cas d'espèce n'est pas pertinente.

### **2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique**

Le projet est situé le long d'une route nationale (N845) dans une zone d'activité économique aménagée et dispose d'un parking pour accueillir ses clients. Le site bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité. L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que le projet respecte ce sous-critère.

## **3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES**

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales, conclut qu'il respecte ceux-ci. L'Observatoire du commerce émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

## **4. CONCLUSION**

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a par ailleurs émis une évaluation globale positive de celui-ci au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Il émet donc un **avis favorable** pour l'extension d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Bertrix.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce