

AVIS n° 73

Demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature commerciale d'une surface commerciale nette globale de moins de 2.500m² à Neufchâteau

Avis adopté le 3 mai 2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Permis d'implantation commerciale pour l'utilisation d'un bâtiment d'une superficie commerciale nette de 700 m ² par l'asbl Terre lequel était anciennement occupé par l'enseigne Dema.
<u>Localisation :</u>	Chaussée de Recogne, 130, Neufchâteau. (Province de Luxembourg).
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique mixte.
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet n'est pas repris dans une agglomération. Il se situe dans le bassin d'achat de Libramont pour les trois courants d'achats. Les achats courants sont en situation de suroffre, les achats semi-courants légers sont en situation forte suroffre et les achats semi-courants lourds en situation de forte suroffre également. Le projet est localisé dans le nodule commercial de « Semel » répertorié comme nodule de soutien de (très) petite ville.
<u>Demandeur :</u>	Terre asbl

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Ville de Neufchâteau.
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	6/04/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Ville de Neufchâteau.

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.73.AV ChT/cr
<u>Réf. Commune :</u>	PM/225 712

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 la demande d'avis relative à une demande de permis d'implantation commerciale pour une modification importante de la nature commerciale portant sur une surface commerciale nette globale de moins de 2.500 m² et réceptionnée par l'Observatoire du commerce le 6 avril 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 21 avril 2021 afin d'examiner le projet ; qu'un représentant de l'asbl, le Bourgmestre et un représentant de l'administration communale étaient présents lors de l'audition qui s'est déroulée ce même jour ;

Considérant que selon Logic, le projet s'implante dans le nodule commercial de « Semel » répertorié comme nodule de soutien de (très) petite ville ; que le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule (p. 87) :

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 qu'au schéma régional de développement commercial, le projet se situe dans le bassin d'achats de Libramont pour les trois courants d'achats ; que les achats courants sont en situation de suroffre, les achats semi-courants légers sont en situation de forte suroffre et les achats semi-courants lourds en situation de forte suroffre également ;

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

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; qu'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 et des éléments apportés lors de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet tend à réaffecter un bâtiment situé dans un nodule commercial à l'usage d'un commerce de seconde main essentiellement composé de produits semi-courants légers. En effet, l'asbl Terre est spécialisée dans la vente de vêtements de seconde main, mais actuellement développe la vente de livres, de cd, de biblos, de meubles... en collaboration avec d'autres acteurs. L'Observatoire du commerce estime que ce type d'offre doit impérativement se trouver en ville. En effet, l'ensemble des politiques actuelles vise la (re)dynamisation des centres-villes et ce type de commerce participe inmanquablement à l'animation des centres urbains. Dans le cas d'espèce, l'Observatoire du commerce est néanmoins favorable à l'implantation du magasin à cet endroit, exclusivement parce que l'asbl dispose d'un hangar de logistique pour la desserte régionale à 600 mètres et qu'il ressort de l'audition que cette proximité est indispensable au fonctionnement de l'entreprise.

L'Observatoire du commerce est favorable par rapport à 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

Le projet s'implante dans un nodule commercial dans lequel se trouvent des commerces alimentaires, vestimentaires, une animalerie, une banque, un garage auto, des matériaux de construction, ... Le projet complètera l'offre en apportant une offre commerciale particulière, qu'est la vente de produits de seconde main.

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

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

Le nodule comporte quelques magasins de vêtements tels que Zeeman, Eros, ... Le projet diversifie cette offre en proposant des vêtements de seconde main.

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 se situe dans un nodule commercial implanté totalement à l'écart de l'habitat. Il occupe une cellule vide. Le projet ne vise aucun agrandissement des surfaces de vente existantes et présente l'avantage d'occuper un bâtiment désaffecté. Par contre, l'Observatoire estime que la vente de produits semi-courants légers tels que proposés par l'asbl Terre est mieux localisée en centre-ville, à proximité de l'habitat et des différents services ; en effet la diversification des fonctions participe à la dynamique des centres urbains conformément aux objectifs menés par les politiques régionales. Cependant, étant donné la proximité du hall de logistique indispensable au bon fonctionnement de l'entreprise, l'Observatoire du commerce estime que cette implantation en dehors du centre peut se justifier.

L'Observatoire du commerce conclut que 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 dans un complexe existant sans augmenter les surfaces bâties et en cela participe à l'optimisation de l'utilisation du territoire et évite la création de friches. Il s'implante dans une zone d'activité économique mixte au plan de secteur et est conforme à sa destination.

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

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que 3 emplois à temps-plein seront créés.

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

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que « *Terre ASBL attache une grande importance à ses emplois ainsi qu'à leur durabilité* ». Ces éléments sont repris dans la charte de l'asbl Terre. Par ailleurs, cette asbl pratique « l'économie sociale ».

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

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

La Chaussée de Recogne est longée d'une piste cyclable. Mais la mobilité durable n'est pas encouragée par la localisation excentrée. Le site est accessible en transport en commun selon le dossier administratif. La clientèle motorisée bénéficie d'une excellente accessibilité.

L'Observatoire du commerce regrette que cette localisation ne permette pas une meilleure accessibilité par les modes alternatifs à la voiture.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet concerne une modification de nature d'activité commerciale dans un nodule commercial existant et ne nécessite aucun aménagement spécifique.

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

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

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

4. CONCLUSION

Le représentant de l'administration des implantations commerciales a assisté aux débats. Il s'abstient dans le cadre de la délibération.

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 un **avis favorable** sur la demande de permis d'implantation commerciale pour une modification importante de la nature commerciale portant sur une surface commerciale nette globale de moins de 2.500 m² à Neufchâteau.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce