

AVIS n° 97

Demande de permis d'implantation commerciale pour la modification de natures d'activités commerciales au sein d'un ensemble commercial de moins de 2.500 m² à Libramont-Chevigny

Avis adopté le 16 juin 2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	La présente demande porte sur l'implantation d'un magasin d'équipement de la maison Centrakor et d'une boulangerie Louise à Libramont-Chevigny, dans un nouveau bâtiment à vocation commerciale en cours de construction. Ce nouvel ensemble a fait l'objet d'un permis intégré délivré par le Fonctionnaire des implantations commerciales et le Fonctionnaire délégué en 2016. La présente demande vise des modifications de natures d'activités commerciales (changements d'assortiments ainsi que des ajustements de surfaces commerciales nettes (à la baisse) portant l'ensemble commercial à une superficie nette totale de moins de 2.500 m ² , contrairement à l'autorisation initiale.
<u>Localisation :</u>	Rue sur le Chêne, 2 à 12 et Avenue de Bouillon 71 et 73 à Libramont-Chevigny
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat et légèrement en zone d'aménagement communal concerté.
<u>Situation au SDC :</u>	Zone de commerces et de PME.
<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'achat. En ce qui concerne les achats courants, ce dernier est en situation de suroffre. En ce qui concerne les achats semi courants légers et semi-courants lourds, le bassin est en situation de forte suroffre. Le projet est également situé dans le nodule de Recogne défini comme nodule de soutien d'agglomération.
<u>Demandeur :</u>	Vanestate SRL

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales.
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	20/05/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Collège communal

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.97.AV SH/cri
<u>Réf. commune</u>	PI/001/2021

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 d'activités commerciales au sein d'un ensemble commercial de moins de 2.500 m² et réceptionnée par l'Observatoire du commerce le 20 mai 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 9 juin 2021 afin d'examiner le projet ; qu'un représentant de la société demanderesse et un représentant de la commune ont été invités à une audition ce même jour ; que seul le représentant de la société demanderesse était présent lors de l'audition ;

Considérant que le projet n'est pas repris dans une agglomération ; qu'il se situe dans le bassin d'achat de Libramont pour les trois courants d'achat ; qu'en ce qui concerne les achats courants, ce dernier est en situation de suroffre ; qu'en ce qui concerne les achats semi-courants légers et semi-courants lourds, le bassin est en situation de forte suroffre ; que le projet est également situé dans le nodule de Recogne défini comme nodule de soutien d'agglomération ;

Considérant que le schéma régional de développement commercial effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule (p. 86) :

Description	Recommandations
Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu urbain dense, dotée d'une accessibilité en transports en commun moyenne, caractérisée par une dynamique forte (pas ou peu de cellule vide et part de grandes enseignes élevée) → Le plus souvent soutien du centre principal d'agglomération	<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 légèrement en zone d'aménagement communal concerté au plan de secteur ;

Considérant que le projet se situe dans une zone de commerces et de PME au Schéma de Développement Communal ;

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 vise à remplacer des enseignes autorisées lors du permis intégré délivré en 2016. Les bâtiments sont en cours de construction, l'évolution du comportement des consommateurs nécessite une adaptation des enseignes. Globalement, la surface nette de vente est diminuée de plus ou moins 400 m². Le projet engendre la création d'un espace de vente de 456 m² pour les achats semi-courants lourds et une diminution de 902 m² de la surface de vente pour les achats semi-courant légers, ce qui est plus favorable par rapport à sa localisation.

L'Observatoire estime que ce type de projet devrait présenter une performance énergétique exemplaire étant donné qu'il s'agit d'une nouvelle construction. Il y a lieu d'améliorer la PEB en apposant des panneaux solaires et en assurant une isolation efficace par exemple.

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 tend à modifier la nature commerciale d'enseignes autorisées par un permis intégré délivré en 2016. Le bâtiment est en cours de construction, mais les contraintes commerciales ayant déjà beaucoup changé depuis 2016, le propriétaire est contraint de revoir la composition commerciale de l'ensemble. L'autorisation de 2016 admet AS Adventure, Marques-à-suivre, Kruidvat, Compagnie des Petits et une enseigne à déterminer. La présente demande sollicite le maintien d' AS Adventure, et l'implantation d'un Centrakor et de la Boulangerie Louise. Cette modification de nature commerciale engendre à fortiori une modification des courants et des typologies d'achat. Le projet actuel prévoit 45 m² de surface commerciale nette pour les achats courants alors que l'autorisation de 2016 n'en comprenait pas. Le projet actuel prévoit 1.644 m² de surface commerciale nette d'achats semi-courant légers et 758 m² d'achats semi-courants lourds alors que l'autorisation de 2016 admettait 2.546 m² d'achats semi-courants légers et 302 m² d'achats semi-courants lourds. Le projet permettra d'équilibrer la mixité commerciale. Le rééquilibrage semble opportun au sein d'un nodule de soutien d'agglomération situé dans un espace relativement rural. Il ressort du dossier introductif de demande qu'il s'agit d'un des plus importants nodules de la Province de Luxembourg car il se trouve à mi-chemin

entre Arlon (avec son centre-ville, l'Hydrion, Sterpenich et Messancy) et Marche-en-Famenne (centre-ville, Ch. de Liège, Pirire, N4). Il joue donc un rôle primordial en desservant l'important hinterland entre ces 2 villes. La modification sollicitée entraîne une diminution de la surface de vente nette mais améliore la mixité commerciale de l'ensemble commercial sans influencer le bon équilibre existant dans le nodule.

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

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

Le rayonnement commercial du nodule de Recogne est d'ordre subrégional mais ce dernier rencontre également des besoins locaux. Il y a lieu de noter que les bassins de consommation sont en suroffre pour les achats courants et en forte suroffre pour les achats semi-courants légers et lourds. Selon le dossier introductif de demande, la suroffre alimentaire viendrait de l'abondance des supermarchés déployés sous leur modèle maximaliste dans le bassin. La boulangerie Louise qui fonctionnerait sur 45 m² (en ce compris l'espace tea-room) ne saurait être de nature à perturber davantage la situation du bassin pour ce courant d'achat. En ce qui concerne l'équipement semi-courant léger, le projet entraîne une nette diminution de l'équipement de la personne par rapport à ce qui était prévu initialement pour l'ensemble commercial. Cette modification est engendrée par les changements de comportements des consommateurs en matière d'achat de produits vestimentaires essentiellement. Le constat de forte suroffre en équipement lourd est tout comme pour l'équipement léger évalué toutes typologies commerciales confondues. Le projet amène une diversité dans les typologies d'achat, en effet, l'équipement de la maison n'est que très peu représenté dans le bassin.

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 est situé à proximité du centre-ville de Libramont-Chevigny et s'inscrit en réaffectation d'une cellule plutôt qu'en nouvelle implantation commerciale ou en extension d'un ensemble commercial existant. Cet ensemble se situe au cœur d'un nodule. Le bâtiment a déjà fait l'objet d'un permis intégré octroyé en juillet 2016.

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 au cœur d'un ensemble commercial, en lieu et place d'enseignes existantes. Il s'agit dès lors de combler des cellules vides et donc d'apporter un renouveau commercial plus adapté à la demande actuelle. Les bâtiments existent et il est souhaitable d'y exercer une activité afin d'éviter la création de chancre.

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

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Centrakor ambitionne de créer 10 emplois, tous les 10 exercés à temps plein. La Boulangerie Louise ambitionne également la création de 10 emplois, 5 exercés à temps plein et 5 exercés à temps partiel.

Dans le cadre du permis intégré de 2016, les projections pour l'ensemble commercial s'élevaient à 17 emplois à temps plein et 17 emplois à temps partiel alors que le projet actuel ambitionne au total la création de 22 emplois à temps plein pour 9 emplois à temps partiel (A.S. Adventure emploiera 6 personnes à temps plein et 3 personnes à temps partiel).

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

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Ces nouveaux emplois seront tous exercés sous l'égide des commissions paritaires 201 et 118 et dans le respect des conventions collectives des secteurs, lesquelles garantissent conditions générales de travail et barèmes. Il s'agit d'emplois durables et de qualité lesquels ne nécessitent pas de compétences particulières et élevées. Grâce aux formations internes assurées par les enseignes, ces emplois peuvent être choisis parmi la main d'œuvre locale, jeune et parfois peu qualifiée. De plus, le travail s'exercera dans un environnement rénové.

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque à formuler quant à ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le site est situé à proximité de deux arrêts de bus, lesquels sont desservis par 6 lignes de bus classiques, 4 lignes scolaires et une ligne Telbus. Le site est situé en bordure immédiate du centre de Libramont-Chevigny, ce qui encourage la mobilité durable. Des trottoirs longent l'avenue de Bouillon et la rue sur le Chêne. Le rond-point en bordure du site est équipé de 4 passages pour piétons. Des pistes cyclables et traversées pour cyclistes ont été également aménagées aux abords du site en cause. Le parking sera équipé de 10 emplacements pour vélos.

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque à formuler quant à ce sous-critère.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet concerne une modification de natures d'activités commerciales dans un ensemble 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 moyennant une amélioration de la PEB par un isolement efficace et la pose de panneaux solaires par exemple.

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** moyennant une amélioration de la PEB par un isolement efficace et la pose de panneaux solaires par exemple, sur la demande de permis d'implantation commerciale pour une modification importante de natures d'activités commerciales au sein d'un ensemble commercial existant de moins de 2.500 m² à Libramont-Chevigny.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce