

## AVIS n° 121

---

Demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail d'une cellule située dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Bastogne

Avis adopté le 20/10/2022

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis d'implantation commerciale
- *Demandeur :* Poils et Plumes SRL
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales

### Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales
- *Référence légale :* Art. 39, al. 6 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 4/10/2022
- *Date d'examen du projet :* 12/10/2022
- *Audition :* 12/10/2022  
Demandeur : Représenté  
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 20/10/2022

### Projet :

- *Localisation :* Route de Marche, 138 6600 Bastogne (Province de Luxembourg)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat (et petite partie en zone d'aménagement communal concerté)
- *Situation au SOL :* Zone d'activité économique ou zone d'habitat pour le parking K2S Sport
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /  
Bassin : Bastogne pour les achats semi-courants lourds (forte suroffre)  
Nodule : Rue de Marche (nodule de soutien de (très) petite ville)

### Brève description du projet et de son contexte :

Implantation d'un magasin Poils et Plumes (articles pour animaux) à la place d'un magasin Bristol de 825 m<sup>2</sup> (chaussures). Le projet s'insère dans un ensemble commercial comprenant C&A (823 m<sup>2</sup>) et K2S Sport (pas d'autorisation trouvée selon le demandeur).

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.121.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/BAE003/2022-0110

## 1. PREAMBULE

L'Observatoire du commerce, ses missions ainsi que les principes de son fonctionnement sont établis par le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et par 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.

Le décret précité, 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 et 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, énoncent les éléments sur lesquels il doit se prononcer.

L'Observatoire du commerce se positionne 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.

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

## 2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail d'une cellule située dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Bastogne sur la base de l'analyse suivante.

### 2.1. Évaluation du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales

#### 2.1.1. La protection du consommateur

##### a) Favoriser la mixité commerciale

Le vade-mecum indique que les objectifs poursuivis de ce sous-critère sont de :

- « favoriser l'accès au marché à de nouveaux prestataires de services qui pourront aider au développement d'une offre commerciale plus variée et ce parmi les différents types d'achats (courant/semi-courant léger/ semi-courant lourd) ;
- maintenir et protéger la mixité de l'offre commerciale lorsqu'elle existe »<sup>1</sup>.

Le projet permet l'arrivée d'un nouveau prestataire de service ainsi que d'une offre complète en articles pour animaux. Actuellement, Bastogne est dépourvu d'un tel assortiment, si ce n'est Aveve mais qui propose une offre partielle. Il ressort du dossier administratif que l'animalerie la plus proche se situe à Bertrix (soit à environ 40 kilomètres du projet). Ainsi, le projet permet de diversifier le mix commercial de Bastogne. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

<sup>1</sup> SPW Economie, Direction des implantations commerciales, *Vade-Mecum – Politique de développement commercial en Wallonie*, 2017, p. 88.

*b) Éviter le risque de rupture d’approvisionnement de proximité*

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Bastogne pour les achats semi-courants lourds, lequel présente une situation de forte suroffre. Il ressort du dossier de demande qu’il n’y a pas d’animalerie à l’heure actuelle à Bastogne. Le dossier montre encore que les indicateurs sociodémographiques de la zone de chalandise sont favorables (croissance démographique plus forte en comparaison de l’évolution régionale, taux de chômage inférieur à celui de la Région wallonne, pouvoir d’achat supérieur à la moyenne wallonne).

Enfin, le magasin s’installera dans un nodule localisé en bordure du tissu bâti de Bastogne, ce qui est adéquat compte tenu de l’offre proposée. Le rôle de soutien du nodule de Rue de Marche (classé par Logic comme nodule de soutien de (très) petite ville) sera maintenu, une animalerie étant complémentaire aux commerces que l’on peut trouver en centre-ville. Le magasin de sport est quant à lui en place depuis longtemps.

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

**2.1.2. La protection de l’environnement urbain**

*a) Vérification de l’absence de rupture d’équilibre entre les fonctions urbaines*

Le projet s’insère dans un nodule situé dans le prolongement du centre de Bastogne. L’environnement du site est donc composé de nombreux commerces qui s’étirent le long de la route de Marche. En second rang par rapport à cette voirie, se développe de l’habitat. Enfin, il s’agit d’occuper une cellule qui était déjà occupée par du commerce, ce qui implique que le projet n’aura pas d’impact sur l’équilibre des fonctions en place.

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

*b) L’insertion de l’implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain*

Le projet est localisé en entrée de ville, essentiellement en zone d’habitat au plan de secteur et dans un quartier classé comme urbain dense par Logic. Grâce à la fourniture de produits en grande partie semi-courants lourds, le projet assure une complémentarité avec le centre-ville, ce qui est plus pertinent que l’offre précédemment en place (achats pondéreux à la place d’équipement de la personne). Par ailleurs, la demande permet de combler une cellule vide et de maintenir l’attractivité du site. Par conséquent, elle n’induit pas l’urbanisation de nouvelles terres et contribue donc à une utilisation optimale du territoire.

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

**2.1.3. La politique sociale**

*a) La densité d’emploi*

Le projet permettra l’embauche de 2 personnes à temps plein et d’une personne à temps partiel. Au vu de cette création nette d’emploi, l’Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

*b) La qualité et la durabilité de l'emploi*

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

**2.1.4. La contribution à une mobilité durable**

*a) La mobilité durable*

Le projet est situé le long de la route de marche, à proximité immédiate de la N4 et de l'autoroute E25 à l'entrée de la ville de Bastogne. La localisation du site et la configuration des lieux impliquent que les chalands se rendront vers l'ensemble en voiture. Néanmoins, l'Observatoire du commerce souligne que Poils et Plumes est plus adapté à l'endroit concerné que ne l'était Bristol (chaussures), qu'il s'implante dans un immeuble existant et que l'ampleur de la surface recherchée est rare dans les centres. L'Observatoire du commerce estime que le projet ne compromet pas ce sous-critère.

*b) L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet s'insère dans un bâtiment existant et qui dispose des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Le magasin Poils & Plumes bénéficiera d'un parking de 33 places. L'ensemble commercial qu'il forme avec C&A et K2S Sport dispose de 77 places au total. Enfin, le formulaire identifie un arrêt de bus (ligne 1 Marche-en-Famenne-Bastogne).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet n'induirait pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité et que ce sous-critère est respecté.

**2.2. Évaluation globale**

---

L'Observatoire souligne que le projet consiste en la réaffectation d'une cellule vide ainsi qu'en la mise en conformité d'une situation de fait avec une situation de droit. La demande permet de combler une offre absente à Bastogne qui ne dispose pas d'animalerie sur son territoire. Enfin, le commerce Poils et Plumes (semi-courant lourd) est plus adapté à l'endroit concerné que ne l'était le précédent (équipement de la personne qui est à privilégier en centre-ville). L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Enfin, l'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet respecte les critères de délivrance du permis d'implantation commerciale. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail d'une cellule située dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Bastogne.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce