

## AVIS n° 108

---

Demande de permis intégré pour l'implantation d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> dans un bâtiment occupant précédemment un magasin de meubles à Bouillon

Avis adopté le 31/10/2023

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Immo Mousquetaires Belgium sa
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué (le projet est situé dans un périmètre de reconnaissance économique)

### Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 10/10/2023
- *Date d'examen du projet :* 25/10/2023
- *Audition :* 25/10/2023  
Demandeur : Représenté  
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 31/10/2023

### Projet :

- *Localisation :* Rue de la Girafe, 46 6831 Bouillon (Province de Luxembourg)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SDC :* Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /  
Bassin : Libramont pour les achats courants (suroffre)  
Nodule : Noirefontaine (nodule de soutien de (très) petite ville)

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

Implantation d'un magasin Intermarché de 1.470 m<sup>2</sup> à la place d'un ancien magasin de meubles exploité jusqu'en 2022 (lourd, équipement de la maison).

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.108.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/BON010/2023-0082
- *Réf. SPW Territoire :* Fo510/84010/PIC/2023.1/WS-va

## 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.

Un membre de l'Observatoire du commerce s'abstient dans le cadre de la délibération.

## 2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** avec une note de minorité d'un membre favorable pour l'implantation d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> dans un bâtiment occupant précédemment un magasin de meubles à Bouillon 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 projet consiste en l'implantation d'un nouveau supermarché Intermarché en remplacement d'un magasin de meubles. L'Observatoire du commerce souligne que la part des achats courants augmentera significativement à l'échelle de la commune et du nodule (cf. point b ci-dessous). Il souligne néanmoins que la demande permet l'arrivée d'un nouveau prestataire de service.

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

##### b) Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le vade-mecum indique que l'un des objectifs de ce sous-critère consiste à « éviter les situations extrêmes de suroffre commerciale risquant d'engendrer un important déséquilibre entre l'offre et la demande à différentes échelles, et à terme, le déclin de l'activité commerciale sur un territoire donné »<sup>1</sup>.

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Libramont lequel présente une situation de

<sup>1</sup> SPW Economie, Direction des implantations commerciales, *Vade-Mecum – Politique de développement commercial en Wallonie*, 2017, pp. 88 et 89.

suroffre pour les achats courants. De plus, l'Observatoire du commerce relève qu'il y a déjà 3 supermarchés à Bouillon, dont un implanté dans le centre de la commune et que Bertrix est bien achalandé. Il ressort du dossier administratif que le projet aura pour effet d'augmenter les achats courants de 66,81 % à l'échelle du nodule et de 34 % à celle de la commune.

L'Observatoire du commerce attire l'attention sur le fait qu'il s'agit de substituer une offre en achats lourds par une offre en achats courants, le long d'un axe d'interception. Le supermarché ne procurant pas une offre complémentaire à celle du centre et s'inscrivant dans un contexte de suroffre en achats courants, l'Observatoire considère que le projet risque d'avoir des conséquences négatives sur l'offre de proximité alimentaire à Bouillon.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire craint que le projet entraîne un risque de rupture d'approvisionnement de biens de première nécessité. Il conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

Note de minorité :

Un membre estime que l'activité touristique développée à Bouillon et augmentant de manière saisonnière le potentiel de chalands permettra d'absorber cette nouvelle offre et ce, sans impact sur le centre. Il conclut 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*

La fonction commerciale est en place puisqu'il s'agit d'implanter un supermarché à la place d'un magasin de meubles. Néanmoins, le site est localisé le long d'une nationale bordée, sur le tronçon concerné, de quelques activités économiques et d'une densité d'habitat faible (cf. Logis). Dans ce contexte, il n'y a pas lieu d'implanter un supermarché.

L'Observatoire estime que ce sous-critère n'est pas respecté.

Note de minorité :

Un membre estime que le projet ne bouleversera pas l'équilibre des fonctions en place puisqu'il s'agit de remplacer un commerce par un autre. Il n'y a pas de changement en termes de fonction. Il conclut 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*

L'Observatoire du commerce fait remarquer que le projet n'est pas situé dans une centralité au projet de schéma de développement du territoire. De plus, le projet est localisé le long d'un axe d'interception et propose une offre non complémentaire à celle du centre-ville, ce qui est en contradiction avec les recommandations que le SRDC effectue pour les nodules de soutien de (très) petite ville. Il n'y a pas lieu selon l'Observatoire d'implanter un supermarché de ce format à l'endroit concerné.

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

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté. La parcelle est localisée en zone d'activité économique mixte au plan de secteur qui admet l'activité de distribution. Elle est également déjà artificialisée puisqu'il s'agit de remplacer un magasin de meubles par un supermarché. Ainsi le projet permet d'éviter l'installation d'une friche commerciale.

**2.1.3. La politique sociale**

*a) La densité d'emploi*

Il ressort du dossier administratif que le projet permettra la création de 23 emplois. Au vu de cette création nette, l'Observatoire estime que ce sous-critère est respecté.

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

L'Observatoire du commerce apprécie la proportion significative d'emplois qui seront exercés à temps plein (19) par rapport à ceux qui le seront à temps partiel (4). Le régime de travail consistant à ses yeux en un indicateur significatif de qualité de l'emploi, il conclut que ce sous-critère est respecté.

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

*a) La mobilité durable*

Le projet s'implante le long de la N89 qui relie Bouillon à Paliseul, Bertrix, Libramont et la E411 / E25 avec une vitesse limitée à 70 km/heures. Cette voirie se présente sous la forme d'une ligne droite propice à la vitesse et peu sécurisée pour les déplacements en mode doux. D'ailleurs, elle n'est ni pourvue de piste cyclable ni de trottoir. L'endroit est desservi par le bus mais il ressort de l'audition que la fréquence de passage est faible.

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

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire du commerce souligne que le magasin se situe dans un environnement rural ce qui implique que le recours à la voiture est nécessaire pour effectuer ses achats.

*b) L'accessibilité sans charge spécifique*

Le site bénéficie d'une voirie suffisamment dimensionnée pour que les chalands s'y rendent en voiture. Il y aura un parking de 98 voitures et le site est desservi par le bus.

L'Observatoire du commerce estime que le projet n'induit pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité et que ce sous-critère est respecté.

## 2.2. Évaluation globale

L'Observatoire estime que l'implantation d'un commerce alimentaire dans un contexte de suroffre risque d'entraîner des conséquences négatives sur le centre de Bouillon, lequel présente une offre alimentaire visant à répondre à des besoins journaliers dans son centre qui doit être maintenue. De plus, l'accroissement en achats courants sera significatif à l'échelle du nodule et de la commune. En outre, le projet est excentré (hors centralité) et localisé le long d'un axe d'interception ce qui n'est pas adéquat compte tenu du courant d'achats proposé. L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire du commerce estime que le projet est admissible. L'offre pourra être absorbée. Le projet implique la reconversion d'une friche et le caractère rural des lieux justifie le recours à la voiture.

Enfin, l'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet ne respecte pas le critère de protection de l'environnement urbain ainsi que les sous-critères risque de rupture d'approvisionnement de proximité et de mobilité durable du volet commercial du permis intégré. Il émet une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.

Note de minorité :

Un membre estime que les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré sont respectés. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour l'implantation d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> dans un bâtiment occupant précédemment un magasin de meubles à Bouillon.

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire du commerce est favorable pour l'implantation d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> dans un bâtiment occupant précédemment un magasin de meubles à Bouillon.

Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce