

AVIS n° 17

Demande de permis intégré pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Bastogne

Avis adopté le 28/02/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* S.A. Messageries Nadin
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire délégué

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations
commerciales
- *Date de réception du dossier :* 14/02/2023
- *Date d'examen du projet :* 22/02/2023
- *Audition :* 22/02/2023
Demandeur : Représenté
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 28/02/2023

Projet :

- *Localisation :* Route de Marche, 163-167 6600 Bastogne (Province de
Luxembourg)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat, zone d'aménagement communal concerté et
zone d'espaces verts
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : Bastogne pour les achats semi-courants légers (forte
suroffre) et semi-courants lourds (forte suroffre)
Nodule : route de Marche (nodule de soutien de (très) petite
ville)

Brève description du projet et de son contexte :

Démolition d'un bâtiment existant pour construire :

- 2 surfaces commerciales pour une SCN totale de 2.329 m² (Jysk pour 987 m² de SCN et Extra
pour 1.342 m² de SCN) ;
- des activités de services et de bureau ;
- 2 complexes de logements aux étages totalisant 22 appartements (8 appartements 1 chambre,
9 appartements 2 chambres et 5 appartements 3 chambres).

Les activités déjà présentes côté ouest du site (HoReCa, bureaux, services) resteront en place
(mais le bâtiment sera rénové). L'ensemble commercial aura une SCN de 3.754 m².

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.17.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/BAE003/2023-0002
- *Réf. SPW Territoire :* F0510/82003/PIC/2023.1/VG
- *Réf. Commune :* PIC/2022/3

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. ANTECEDENTS ADMINISTRATIFS

Les 2 commerces envisagés s'adjoindront à un magasin Lidl. L'Observatoire du commerce avait remis un avis défavorable, avec un membre favorable, le 11 mars 2019 (OC.19.26.AV¹) en première instance pour ce supermarché. Cet avis défavorable a été réitéré en recours, avec une note de minorité favorable de 2 membres le 31 juillet 2019 (OC.AV.19.87).

3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable**, avec une note de minorité d'un membre défavorable, pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Bastogne sur la base de l'analyse suivante.

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

3.1.1. La protection du consommateur

a) Favoriser la mixité commerciale

Le vade-mecum indique que l'un des objectifs poursuivis par ce sous-critère est 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)* »². Le projet permet l'arrivée de 2 nouveaux prestataires de services ce qui, selon l'Observatoire du commerce, permet de diversifier l'offre en décoration sur Bastogne sans altérer le mix commercial en place. L'offre proposée a vocation à être complémentaire à celle procurée par le centre-ville. L'Observatoire conclut que ce sous-critère est respecté.

¹ Tous les avis de l'Observatoire du commerce sont disponibles en ligne : https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form_build_id=form-t-upTZYZhrFWCoTSRcAZ8q_pICxODrUCGMR7D2gC1uw&form_id=AvisForm

² SPW Economie, Direction des implantations commerciales, Vade-Mecum – Politique

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

Il ressort de l’audition que l’offre locale en décoration n’est pas bien représentée à Bastogne. Le projet permettra de retenir l’évasion des chalands (et donc du pouvoir d’achat) qui achètent actuellement leurs produits de décoration dans d’autres polarités (ex. Knauf Shopping Center Pommerloch au Grand-Duché du Luxembourg). Enfin, la zone de chalandise évaluée dans le dossier administratif est large, atteint plus de 37.000 habitants et présente des indicateurs sociodémographiques favorables (croissance démographique, revenus élevés).

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

Note de minorité :

Un membre ne partage pas de ce point de vue. Il constate que le projet se situe dans le bassin de consommation de Bastogne pour les achats semi-courants légers et semi-courants lourds lequel est en situation de suroffre pour les 2 courants d’achats. Le projet implique la création de 2.329 m² de SCN supplémentaires.

3.1.2. La protection de l’environnement urbain

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

Outre des commerces, le site comprendra des logements (22 appartements de tout type), des services, de l’HoReCa et des bureaux. En d’autres termes, le projet présente lui-même une mixité fonctionnelle diversifiée puisque la demande va au-delà de la création exclusive de commerces.

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

Note de minorité :

Un membre ne partage pas de ce point de vue. Il n’entend pas remettre en cause l’analyse effectuée pour ce sous-critère par l’Observatoire concernant l’implantation du supermarché Lidl. Le projet induit la création d’un espace comprenant au total 3.754 m², ce qui est significatif. Il souligne enfin que le projet renforce à nouveau l’implantation de commerces le long de la N84. Il estime que ce sous-critère n’est pas 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 regrette que la requalification de cette zone ait été tournée vers du commerce, la localisation du site en bordure d’un nœud autoroutier permettant d’envisager d’autres développements plus créatifs que du commerce (cf. avis émis par l’Observatoire concernant le Lidl). Les craintes qu’il avait concernant le développement de ce site sont confirmées.

Néanmoins, la construction du supermarché Lidl, autorisé par le collège communal de Bastogne, conditionne le développement futur du site. Ce dernier comprend des immeubles vétustes qu’il convient de réhabiliter vu leur localisation en entrée de ville. Le projet permet de reconverter ces anciens bâtiments industriels inoccupés. Cette démarche permet de reclasser le territoire et d’éviter l’urbanisation de terres actuellement vierges de construction tout en éradiquant un espace

déstructuré. Enfin, les commerces choisis, vu leur offre complémentaire au centre-ville, ne risquent pas de nuire à celui-ci.

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

Note de minorité :

Un membre maintient la position précédemment émise par l'Observatoire du commerce concernant le site à savoir que ce dernier n'est pas propice au développement de commerces compte tenu de sa localisation excentrée et qu'il y a risque de création d'une nouvelle polarité commerciale dédiée au tout à la voiture (confirmée d'ailleurs par le projet). De surcroît, le projet nécessite des dérogations au plan de secteur puisqu'il déborde en zone d'espaces verts et zone d'aménagement communal concerté au plan de secteur.

3.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Le projet permettra la création de 18 nouveaux emplois. L'Observatoire du commerce remarque que plus de la moitié des emplois qui seront exercés chez Jysk le seront à temps partiel, lesquels présentent un régime de travail hebdomadaire faible (12 heures par semaine et 20 heures par semaine). Il relève également que chez Extra, 1 emploi seulement sur les 9 projetés sera exercé à temps plein. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

Ainsi que cela a été mentionné ci-dessus, il y a selon l'Observatoire du commerce une trop forte proportion d'emplois qui seront exercés à temps partiel par rapport à ceux qui le seront à temps plein. De surcroît, il remarque également des temps de travail hebdomadaire faibles pour certains emplois à temps partiel. Si un régime de temps partiel peut constituer une réponse à un besoin de certains travailleurs, cela peut aussi conduire à des dérives en termes de qualité d'emploi (flexibilité accrue, précarité, cumul de plusieurs emplois, etc.).

L'Observatoire du commerce estime qu'une telle situation n'est pas admissible et conclut, éléments avancés ci-dessus, que ce sous-critère n'est pas respecté.

3.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le projet situé le long d'un axe de circulation permettant un accès direct à Bastogne. Il est localisé à proximité immédiate d'un nœud autoroutier. Il ressort de l'audition que des efforts ont été effectués afin d'améliorer l'accessibilité multimodale du site. D'une part, un arrêt de bus a été installé aux frais du demandeur devant le site et, d'autre part, la portion de la N84 partant du rond-point jusqu'à la place Général Mc Auliffe a été reconfigurée en vue de protéger les usagers faibles lors de leurs déplacements le long de ce tronçon. Néanmoins au vu de l'étendue de la zone de chalandise, de l'offre proposée (en partie semi-courant lourd, achats alimentaires) et de la localisation à proximité immédiate d'une sortie d'autoroute et le long de la N84, l'Observatoire du commerce estime qu'une part non négligeable des chalands se rendra vers le site en voiture.

Au vu de ces éléments l'Observatoire du commerce conclut que ce sous critère est partiellement respecté.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet se situe à un endroit qui bénéficie d'infrastructures existantes nécessaires à son accessibilité (giratoire et sortie d'autoroute qui s'y connecte, création d'un arrêt de bus, reconfiguration d'une partie de la N84). En outre, la route de Marche est un axe de pénétration vers le centre de Bastogne et dispose d'une capacité d'absorption et d'un gabarit suffisant pour supporter le flux qui sera généré par le projet. Enfin, il est prévu de créer un parking de 211 places pour voitures ainsi que de 24 carports pour les résidents des futurs appartements et ce, en supplément des 155 places existantes pour le supermarché Lidl. Il ressort de l'audition qu'il y a actuellement 15 emplacements environ pour les vélos et qu'il est possible d'en créer d'autres si nécessaire.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que le projet n'induit pas d'aménagement supplémentaire à charge de la collectivité et que ce critère est respecté.

3.2. Évaluation globale

Dans les avis qu'il avait précédemment émis concernant le Lidl, l'Observatoire craignait le développement de commerces supplémentaires à l'endroit concerné (excentré, risque de création d'une polarité, etc.). Il constate que ses craintes étaient fondées et regrette que la reconversion de ce site ait été envisagée de manière si peu créative en termes de fonction. Néanmoins, depuis les avis précédents, le Lidl a été construit, ce qui conditionne le développement de la zone. L'Observatoire estime que l'implantation de Jysk et Extra est admissible. D'une part, le choix des enseignes est adéquat dans la mesure où l'offre proposée sera complémentaire à celle procurée par le centre-ville. Il ressort de surcroît de l'audition que des aménagements ont été réalisés pour améliorer l'accessibilité en mode doux du site vers le centre de Bastogne (travaux visant à sécuriser les usagers faibles le long de la N84). Enfin, le projet global propose une mixité de fonctions. L'Observatoire du commerce est favorable 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 qu'aucun élément particulier ne justifie que les avis précédemment émis concernant le site soient remis en cause. Il n'est pas opportun de développer une fonction commerciale à l'endroit concerné au vu de sa localisation excentrée. Le projet ne fait qu'ajouter des mètres carrés supplémentaires alors que le bassin de consommation de Bastogne pour les achats semi-courants légers et semi-courants lourds est en situation de forte suroffre. Il est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

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 volet commercial du permis intégré (à l'exception du critère de politique sociale). Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire du commerce estime que plusieurs critères ne sont pas respectés (critère de rupture d'approvisionnement de proximité, critères de protection de l'environnement urbain, critère de politique sociale). Il émet une évaluation globale négative du projet au regard des critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Bastogne.

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire du commerce émet un avis défavorable sur le projet.

4. RECOMMANDATIONS

Afin d'assurer la complémentarité du site avec le centre-ville de Bastogne, l'Observatoire du commerce recommande pour le futur d'éviter l'installation de commerces d'équipements légers (équipement de la personne) à l'endroit concerné.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce