

AVIS n° 19

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

Avis adopté le 14/03/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* RP.3 S.A.
- *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 :* 8/02/2023
- *Date d'examen du projet :* 8/03/2023
- *Audition :* 8/03/2023
Demandeur : Représenté
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 14/03/2023

Projet :

- *Localisation :* Rue Belle-Vue, 6740 Etalle (Province de Luxembourg)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : Arlon-Messancy pour les achats courants (équilibre),
les achats semi-courants légers (forte suroffre) et pour les
achats semi-courants lourds (forte suroffre)
Nodule : /

Brève description du projet et de son contexte :

Construction d'un ensemble commercial comprenant :

- un supermarché Intermarché (déplacement d'un magasin ouvert en 2005 sur une SCN de 396 m² et actuellement situé le long de la rue du Moulin),
- un magasin Trafic.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.19.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/ETE009/2022-0124
- *Réf. SPW Territoire :* F0510/85009/PIC/2022.1/2300410/CM
- *Réf. Commune :* NC

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 Ier 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

L'Observatoire du commerce s'est prononcé sur un projet d'extension du supermarché Intermarché le 9 mai 2019 (OC.19.47.AV¹) lequel a été réitéré en recours le 26 septembre 2019 (OC.19.105.AV). La Commission de recours des implantations commerciales a refusé le permis le 24 octobre 2019.

3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

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

Concernant Intermarché, l'Observatoire du commerce souligne qu'il s'agit d'augmenter l'offre en produits alimentaires puisque le magasin est déplacé sur une courte distance. L'impact socio-économique de cette partie du projet à l'échelle de la commune sera dès lors limité dans la mesure où une partie de l'offre existe déjà non loin du site.

Concernant le magasin Trafic, il s'agira de procurer une nouvelle offre à destination des habitants de la commune d'Etalle. Le projet favorise l'accès au marché d'un nouveau prestataire de services qui va permettre le développement d'une offre commerciale plus variée.

¹ Tous les avis de l'Observatoire du commerce sont disponibles sur le site du CESE Wallonie : https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form_build_id=form-hgHp9lJ6TNcdyEm1eT2QxwWgXb5EUczwSYvej8nW7ko&form_id=AvisForm

En outre, les 2 enseignes proposent une offre complémentaire entre elles mais également avec l'AD Delhaize situé à proximité.

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

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

Le projet est localisé dans une commune rurale et classée comme faiblement équipée par Logic. Il ressort du dossier administratif que le rayonnement d'Etalle est d'ordre local. Concernant Intermarché, l'offre commerciale en produits alimentaires sera améliorée et permettra de compléter une offre de proximité nécessaire (achats alimentaires répondant à des besoins journaliers). L'implantation du magasin Trafic permettra de fournir une offre de proximité de produits d'usage régulier, ce qui permettra d'éviter que les chalands se rendent dans des polarités plus éloignées.

Parallèlement à cela, le dossier indique que la zone de chalandise représente plus de 22.000 habitants. L'aire de marché s'étend dans un rayon fort large, ce qui est compréhensible compte tenu de la faible densité de population en province du Luxembourg. De surcroît les indicateurs socio-économiques de la commune sont favorables et, plus spécifiquement, la croissance démographique s'intensifie année après année. Il ressort en outre de l'audition qu'il y a plusieurs projets de création de logements en cours et que la mise en œuvre de deux zones d'aménagement communal concerté sont à l'étude. Ainsi, la population d'Etalle est amenée à s'accroître dans les années à venir.

Ainsi, au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que l'offre proposée par Intermarché et par Trafic pourra être absorbée sans risque de rupture d'approvisionnement de proximité. Il conclut que ce sous-critère est respecté.

3.1.2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet est prévu à l'entrée nord de la commune et à proximité d'un supermarché AD Delhaize. Il se situe aux portes de l'entité mais est isolé par rapport à l'habitat. Cette localisation permettra de regrouper des commerces similaires et complémentaires sur une même zone.

L'Observatoire du commerce du commerce 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

Le projet s'insère dans une commune rurale. Il est en adéquation avec le plan de secteur car situé en zone d'activité économique mixte. Il est de surcroît localisé à l'entrée du centre de la commune (partie nord). L'Observatoire du commerce rappelle qu'une demande d'extension *in situ* avait été sollicitée par Intermarché, celle-ci n'ayant pas abouti compte tenu des risques naturels (risques d'inondation).

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

3.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Le projet permettra la pérennisation des emplois existants chez Intermarché ainsi que la création de nouveaux emplois directs pour les 2 enseignes (Intermarché et Trafic). Au vu de cette création nette, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté. Il s'interroge néanmoins sur le

schéma des régimes des emplois exercés à temps partiel pour Trafic qui ne correspond pas à ce qui est rencontré habituellement dans les magasins de l'enseigne.

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.

3.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le projet est localisé le long d'une des principales artères de la commune à savoir la N87 (rue Belle-Vue) reliant l'autoroute E411 et permettant soit, de contourner le centre d'Etalle soit, de rejoindre celui-ci. Cette nationale n'est pas équipée de pistes cyclables ni de trottoirs. Le site est cependant desservi par le bus.

L'Observatoire du commerce estime, au vu de la localisation du site, de la faible densité de population et de l'étendue large de la zone de chalandise que la majorité des chalands se rendront vers le site en voiture. Il met cependant en exergue le fait que la commune est située en milieu rural ce qui implique que les habitants sont amenés à parcourir de plus longues distances et que le mode de déplacement usuel est l'automobile. Il souligne le manque d'équipements visant à assurer les modes doux mais, d'une part, que cela est dû à la caractéristique rurale des lieux et, d'autre part, cette situation n'est pas le fait du demandeur.

Quoi qu'il en soit l'Observatoire du commerce conclut que le projet est localisé de telle sorte qu'il ne favorise pas à la mobilité durable. Ce sous-critère n'est pas respecté.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'insère le long d'un des axes principaux de la commune, à hauteur d'un rond-point et qui permet soit, l'entrée vers le petit centre local soit, de contourner celui-ci. Le gabarit de cet axe est suffisant pour absorber le charroi induit par le projet. Le dossier indique en effet que les flux générés par le projet n'auront pas d'impact significatif au regard de la situation existante.

Par ailleurs, un emplacement de 147 places pour voitures (dont 14 pour les employés des magasins) est envisagé et le site est desservi par le bus. Il ressort de surcroît de l'audition qu'une piste cyclable bordant le site sera prévue et ce, à charge du demandeur.

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

3.2. Évaluation globale

L'Observatoire du commerce constate l'importance de l'augmentation de SCN qui est sollicitée. Il rappelle qu'il avait émis un avis favorable concernant l'extension d'Intermarché *in situ* sur une SCN équivalente à celle qui est présentement demandée. Ce projet n'a pas pu être réalisé indépendamment de la volonté du demandeur (risque naturel). L'Observatoire souligne également que la demande permet d'assurer un approvisionnement de proximité plus fourni qu'à l'heure actuelle dans une commune qui présente des indicateurs démographiques favorables (prévisions d'accroissement, projets résidentiels en cours ou à l'étude). Compte tenu de la localisation des futurs magasins dans un environnement rural peu densément peuplé, l'Observatoire du commerce a

cependant conclu que la mobilité durable n'était pas assurée. 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 volet commercial du permis intégré à l'exception du sous-critère mobilité durable. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

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



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce