

AVIS n° 36

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 m² à Libramont-Chevigny

Avis adopté le 29/05/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis d'implantation commerciale
- *Demandeur :* Retail Estates SA
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales
 - *Référence légale :* Art. 39 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
 - *Date de réception du dossier :* 26/04/2023
 - *Date d'examen du projet :* 17/05/2023
 - *Audition :* 17/05/2023
 - *Date d'approbation :* 29/05/2023
- Demandeur : Représenté
Commune : Non représentée

Projet :

- *Localisation :* Avenue de Bouillon, 139 6800 Recogne (Province du Luxembourg)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat à caractère rural
- *Situation au SDC :* Zone de commerces et de PME
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : Libramont pour les achats semi-courants légers (forte suroffre) et semi-courants lourds (forte suroffre)
Nodule : Recogne (nodule de soutien d'agglomération, 139 commerces)

Brève description du projet et de son contexte :

Implantation d'un magasin Extra à la place d'un magasin de meubles Leen Bakker. Il s'agit d'un déplacement du magasin Extra (SCN actuelle de 1.016 m²) vers un ensemble commercial composé de 8 cellules.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.35.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/LIY077/2023-0038
- *Réf. Commune :* PI/001/2023

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 m² à Libramont-Chevigny 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 vise à déplacer, sur une très courte distance, un magasin Extra et ce, avec une extension raisonnable de sa SCN (+ 624 m²) par rapport à la situation existante. L'offre proposée sera similaire et raisonnablement accrue ce qui n'aura pas d'impact significatif sur le mix commercial de Libramont-Chevigny. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

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

Le projet s'insère dans le bassin de consommation de Libramont pour les achats semi-courants légers (situation de forte suroffre selon le SRDC) et semi-courants lourds (situation de forte suroffre selon le SRDC). L'Observatoire souligne que le projet consiste au déplacement d'une offre existante avec un accroissement raisonnable de celle-ci. Il estime que satisfaire à la demande n'aura pas d'impact significatif sur l'offre à l'échelle du bassin de consommation.

Le projet se situe dans le nodule commercial de Recogne (nodule de soutien d'agglomération) qui, ainsi que cela est indiqué dans le dossier administratif, a un rayonnement subrégional et est polarisateur. De surcroît, la zone de chalandise comprend 11.598 habitants et présente des indicateurs socio-démographiques favorables (croissance démographique, niveau de vie supérieur à la moyenne wallonne). Le projet ne risque pas d'entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité. Le projet vise à déplacer une offre existante sur une courte distance et l'accroissement de celle-ci est

acceptable et sera aisément absorbée (rayonnement de Recogne, indicateurs favorables).

L'Observatoire du commerce 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

Le projet s'insère dans un nodule commercial ainsi que dans un ensemble commercial autorisé. Il prend place dans une cellule vacante qui était préalablement dévolue à du commerce. Il n'aura dès lors aucun impact sur l'équilibre des fonctions en place dans la mesure où il n'y a aucun changement en la matière.

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

Comme indiqué ci-dessus, le projet s'insère dans un nodule de soutien d'agglomération ainsi que dans un ensemble commercial existant. Le déplacement d'Extra implique, selon l'Observatoire du commerce, un rapprochement du commerce vers le cœur du nodule. Il souligne par ailleurs que, s'agissant d'un déménagement en vue de la réoccupation d'un local vide, le projet évite l'artificialisation de nouvelles terres ainsi que la dispersion de la fonction commerciale. Au vu de ces éléments, il estime que ce sous-critère est respecté.

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Le déplacement du magasin implique qu'une SCN plus importante sera exploitée. Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que des emplois supplémentaires seront créés. Au vu de cette création d'emplois, 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 accessible en voiture mais également en transports en commun (plusieurs lignes de bus). Le dossier administratif indique également que l'ensemble commercial concerné par la demande est accessible en modes doux (balisage pour cycliste, trottoirs, cheminements piétons internes à l'ensemble). L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet vise à implanter un magasin dans un bâtiment existant bénéficiant des infrastructures nécessaires à son accessibilité. L'ensemble commercial dispose de 238 places de stationnement et est desservi par le bus. Il ressort de l'audition qu'Extra est prêt à réaliser des emplacements couverts pour le stationnement des vélos.

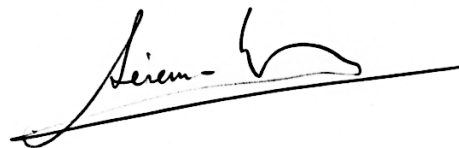
L'Observatoire du commerce estime que le projet n'induit pas de charge supplémentaire à charge de la collectivité et conclut que ce sous-critère est respecté.

2.2. Évaluation globale

S'agissant du déplacement d'un magasin existant sur une courte distance impliquant une extension raisonnable de sa SCN, le projet n'aura pas d'impact significatif sur l'appareil commercial de Libramont ou encore sur l'équilibre des fonctions en place. Les indicateurs socio-démographiques sont favorables et le rayonnement du nodule de Recogne subrégional. Enfin, le projet implique un rapprochement du commerce vers le centre du nodule et présente une accessibilité multimodale. 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 m² à Libramont-Chevigny.



Bernadette Mérenne,
Vice-Présidente de l'Observatoire du commerce