



CESE Wallonie

Pôle Aménagement  
du territoire

# AVIS

AT.24.128.AV

## Régularisation et extension de l'ensemble commercial « Frunshopping » à BERTRIX

Avis adopté le 11/10/2024

Rue du Vertbois, 13c  
B-4000 Liège  
T 04 232 98 97  
pole.at@cesewallonie.be  
[www.cesewallonie.be](http://www.cesewallonie.be)

## **DONNEES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Bertrix Retail Park srl
- *Saisine :* Fonctionnaires des implantations commerciales, technique et délégué
- *Autorités compétentes :* Fonctionnaires des implantations commerciales, technique et délégué

### Avis :

- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et Art. 119-120 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 avril 2024 modifiant le Code du Développement territorial
- *Date de réception du dossier :* 18/09/2024
- *Délai :* 60 jours
- *Portée de l'avis :* Art. 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Audition :* 8/10/2024

### Projet :

- *Localisation :* Route de Gohineaux, 1 à 6880 Bertrix
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SDC :* Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SOL :* Zone de constructions destinées aux entreprises commerciales, aux services et aux PME (SOL n°5 « Carrefour des Corettes » approuvé le 02/05/2002)
- *Situation SRDC/Logic*  
Bassin : Libramont  
Nodule : Bertrix – parc commercial

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

Régularisation urbanistique et commerciale et extension de l'assortiment de l'ensemble commercial dit « Frunshopping » dont la surface commerciale nette (SCN) passerait de 9.292 m<sup>2</sup> à 10.377 m<sup>2</sup>, soit une augmentation de 1.085 m<sup>2</sup> nets. Plus précisément, il s'agit d'une demande d'implantation d'un magasin d'articles de sport (type A.S. Adventure) et d'un magasin d'électroménager (type IHPO) au sein de deux cellules actuellement vides. La demande de permis porte également sur la régularisation de 1.463 m<sup>2</sup> suite à des changements de nature ou de superficie depuis le dernier permis socio-économique octroyé le 12 mars 2015.

## AVIS

### Préambule

L'Observatoire du commerce a reçu une demande d'avis concernant une demande de permis intégré réceptionnée avant le 01/08/2024.

En application des articles 119 et 120 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25/04/2024 modifiant le Code du Développement territorial, les missions de l'Observatoire du commerce sont exercées par la section Développement commercial du Pôle Aménagement du territoire pour les demandes de permis intégré dont l'accusé de réception est antérieur au 01/08/2024 et qui poursuivent leur instruction selon les dispositions en vigueur à cette date.

### Avis sur le projet

**Le Pôle Aménagement du territoire émet un avis favorable sur le projet tel que présenté.**

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

##### 1.1. La protection du consommateur

###### a) *Favoriser la mixité commerciale*

Le projet permettra de redynamiser l'ensemble commercial en augmentant la proportion d'achats semi-courants légers actuellement très basse à Bertrix (15 %). Les deux nouveaux commerces (magasin de sport et électroménager) participeront à l'amélioration de la mixité commerciale du nodule de Bertrix.

Toutefois, tout en reconnaissant que l'augmentation de surface commerciale nette visée par le projet d'extension n'implique pas la construction de nouveaux bâtiments, mais est plutôt le résultat d'une réorganisation des surfaces commerciales actuelles, le Pôle attire l'attention sur le fait que le projet va accentuer la suroffre actuelle en achats semi-courants lourds dans le bassin de Libramont, constat établi avant l'ouverture du complexe.

Le Pôle estime que ce sous-critère est respecté.

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

Le Pôle estime que le projet va participer à l'équilibre de l'offre commerciale du nodule de Bertrix étant donné que l'extension prévue vise :

- l'installation d'un magasin de sport actuellement absent dans le nodule,
- l'installation d'un magasin d'électroménager dont le permis actuel autorise déjà ce type de magasin dans l'ensemble commercial.

Le Pôle estime que ce sous-critère est respecté.

##### 1.2. La protection de l'environnement urbain

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

Le Pôle estime que le projet ne risque pas de provoquer de déséquilibre entre les différentes fonctions urbaines vu qu'il vise un ensemble commercial existant sans nouvelle construction.

Le Pôle conclut que le projet ne rompra pas l'équilibre des fonctions urbaines en place et 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 Pôle souligne que le projet respecte le plan de secteur (zone d'activité économique mixte qui, en application de l'article D.II.29 du CoDT, admet les activités de distribution). De plus, le projet respecte le prescrit du schéma d'orientation local qui prévoit sur le périmètre concerné des constructions destinées aux entreprises commerciales, aux services et aux PME. Enfin, la demande ne visant pas de nouvelles constructions, mais seulement une régularisation urbanistique et commerciale et une extension de l'assortiment dans deux cellules actuellement vides afin d'y implanter deux nouvelles enseignes, elle permet donc d'éviter la création de chancre. En effet, la vacance immobilière a généralement un effet néfaste sur le dynamisme commercial d'un ensemble.

Le Pôle conclut que ce sous-critère est respecté.

### **1.3. La politique sociale**

*a) La densité d'emploi*

Le projet permettra la création de 5 emplois à temps plein et de 4 emplois à temps partiel. Au total, l'ensemble commercial emploiera donc 55 personnes à temps plein et 68 personnes à temps partiel.

Le Pôle estime que ce sous-critère est respecté.

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

Le Pôle n'a pas de remarque particulière à formuler par rapport à ce sous-critère. Il estime intéressante la démarche du gestionnaire du Frunshopping d'inviter les enseignes à recruter du personnel par l'intermédiaire de la Maison de l'Emploi locale. Cela favorise l'emploi local.

Le Pôle n'a pas de remarque à formuler par rapport à ce sous-critère.

### **1.4. La contribution à une mobilité durable**

*a) La mobilité durable*

L'ensemble commercial visé est desservi par quatre lignes de bus avec un arrêt très proche. Il est par contre très peu accessible à pied et à vélo de par l'absence d'infrastructures cyclo-piétonnes. Il recommande donc une amélioration de l'accessibilité en mode doux, mais également une sécurisation des usagers lents sur le site et aux alentours, dont tout particulièrement au niveau du carrefour entre la Route de Gohineaux et la RN89.

Le Pôle relève que l'accessibilité pour la clientèle motorisée est excellente. Le projet est en effet implanté au carrefour entre la Route de Gohineaux et la RN89 qui est une voirie régionale de transit permettant de drainer les flux routiers entre Libramont et Bouillon. Le site dispose de 421 emplacements de parcage.

Le Pôle conclut que ce sous-critère est rencontré.

*b) L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet concerne une régularisation urbanistique et commerciale et une extension de l'assortiment d'un ensemble commercial existant qui ne nécessite aucun aménagement spécifique.

Le Pôle conclut que ce sous-critère est respecté.

## **2. Évaluation globale**

---

Le Pôle est favorable sur l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences, en attirant toutefois l'attention sur le fait que le projet va accentuer la suroffre en achats semi-courants lourds dans le bassin de Libramont et qu'il serait opportun d'améliorer l'accessibilité en mode doux et la sécurisation des usagers lents sur le site et aux alentours.

Enfin, le Pôle, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet respecte les critères de délivrance du permis intégré. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.



Jean JUNGLING  
Vice-Président