

AVIS n° 107

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Leglise

Avis adopté le 10/09/2019

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet</u> :	Construction d'un magasin Spar d'une SCN de 638 m ² .
<u>Localisation</u> :	Route du Luxembourg, 60 6860 Leglise (Province de Luxembourg)
<u>Situation au plan de secteur</u> :	Zone d'habitat
<u>Situation au SDC</u> :	Zone de centre villageois
<u>Situation au SOL</u> :	Zone d'habitat à caractère rural à vocation commerciale et/ou de services
<u>Situation au SRDC</u> :	Le projet prévoit des achats courants. Il se situe dans le bassin consommation de Libramont pour ce type d'achats (suroffre).
<u>Demandeur</u> :	Retail partners colruyt group

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis</u> :	14/08/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	12/09/2019
<u>Référence légale</u> :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente</u> :	Collège communal de Leglise

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références</u> :	OC.19.107.AV SH
<u>DGO6</u> :	DIC/LEE022/2019-080
<u>DGO4</u> :	F0510/84033/PIC/2019.2/CP - ws
<u>Commune</u> :	PIC 2019/1

Vu le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et, notamment, son article 2 instituant un Observatoire du Commerce ;

Vu 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 ;

Vu 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 ;

Vu 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 ; vu l'article 32 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré doivent comporter une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour la construction d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 14 août 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 4 septembre 2019 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur ainsi que de deux représentants de la commune a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet vise à construire un supermarché Spar d'une SCN de 638 m² ;

Considérant que des achats de type courant sont envisagés dans le cadre de la demande ; que, pour ce type d'achats, le projet se situe dans le bassin de consommation de Libramont et que le SRDC y indique une situation de suroffre ;

Considérant que le SRDC ne comprend pas d'information particulière par rapport à la commune de Leglise ;

Considérant que le projet ne se situe pas dans un nodule commercial ;

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur ;

Considérant que le projet est concerné par un schéma de développement communal (zone de centre villageois) et qu'il est situé dans le périmètre d'un schéma d'orientation local (zone d'habitat à caractère rural à vocation commerciale et/ou de services) ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; que, en outre, il émet une évaluation distincte pour chacun des critères et sous-critères établis par la réglementation wallonne relative aux implantations commerciales ; qu'il doit également fournir une évaluation globale ; 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, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. Examen au regard de l'opportunité générale

Le projet vise à construire un supermarché Spar d'une SCN de 638 m² à Léglise, en province du Luxembourg.

L'Observatoire constate, sur la base des éléments figurant dans le dossier administratif et de ceux résultant de l'audition, que l'offre alimentaire de proximité est très réduite à Léglise. Les habitants doivent effectuer des trajets d'une durée supérieure à 10 minutes pour effectuer leurs achats de base. Par ailleurs, les autorités locales ont anticipé ce besoin et l'implantation de ce supermarché puisque sa localisation répond à la stratégie figurant dans les documents de développement territorial (schéma d'orientation local) qu'elles ont mis en place.

L'Observatoire du commerce est par conséquent favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

2. ÉVALUATION DES CRITERES ETABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DECRET DU 5 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES

2.1. La protection du consommateur

2.1.1. Favoriser la mixité commerciale

Le vade mecum relatif à la politique des implantations commerciales en Wallonie indique que ce sous-critère vise à « *favoriser l'accès au marché de nouveaux prestataires de services qui pourront aider au développement d'une offre plus variée et ce parmi les différents types d'achat (courant/semi-courant léger/semi-courant lourd)* » (p. 88). Le projet répond manifestement à cet objectif puisque l'offre alimentaire de proximité est quasi inexistante. Il n'y a pas de supermarché dans l'entité (laquelle compte, selon le représentant de la commune, 28 villages). La demande permet manifestement de développer une offre plus variée.

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

2.1.2. Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet est situé dans le bassin de consommation de Libramont lequel présente, selon le SRDC, une situation de suroffre commerciale pour les produits alimentaires. Il ressort de l'audition ainsi que du dossier administratif que le bassin précité est spatialement étendu. Les habitants de Léglise doivent se rendre à Neufchâteau ou Marbehan pour accéder à un supermarché et, partant, doivent effectuer des trajets significatifs pour pouvoir répondre à leurs besoins de première nécessité.

L'Observatoire du commerce constate en outre que les données socio-démographiques plaident en faveur d'une augmentation de l'offre en achats courants. La croissance démographique est très importante à Léglise compte tenu de sa proximité de l'autoroute et de l'influence du Grand-Duché du Luxembourg. Le taux de chômage est inférieur à la moyenne wallonne et la taille des ménages est supérieure.

L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que le projet ne risque pas d'entraîner à lui seul un risque de rupture d'approvisionnement. Ce sous-critère est respecté.

2.2. La protection de l'environnement urbain

2.2.1. Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines

Le projet se situe en bordure le long d'un axe de pénétration permettant d'atteindre le village de Léglise. Il ressort de l'audition que le projet est localisé à proximité du centre sportif. Cette zone, qui est située en entrée de ville, est en plein développement (parc d'activité économique géré par Idelux). Par ailleurs, le supermarché projeté présente une SCN modeste et en adéquation avec les lieux. Ce sous-critère est, selon l'Observatoire du commerce, rencontré.

2.2.2. L'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain

Le projet se situe en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur. Il ressort de l'audition que la commune a réfléchi au développement de la zone dans laquelle s'implante le projet afin d'y établir des activités répondant aux besoins des habitants. L'endroit est intéressant car situé dans le prolongement du tissu bâti de Léglise.

La commune a ancré sa stratégie de développement territorial dans un schéma de développement communal. Le projet y est situé en zone de centre villageois dans laquelle les commerces doivent être localisés prioritairement. Cela est ensuite confirmé dans un schéma d'orientation local. L'objet de la demande est prévu dans une zone d'habitat à caractère rural à vocation commerciale et/ou de services qui, comme son nom l'indique, est dédiée spécifiquement à l'implantation d'un ou plusieurs commerces de détail et/ou d'une activité de service d'une superficie minimum de 600 m². Le projet matérialise cette volonté puisqu'il vise l'implantation d'un supermarché de 638 m². Enfin, il ressort de l'audition que la commune a aussi concrètement maîtrisé la localisation commerciale puisqu'elle était propriétaire du terrain. Ce dernier a spécifiquement été vendu à condition qu'il fasse l'objet d'un développement commercial répondant aux outils mis en place.

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

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que le projet induira la création de 9 équivalents temps plein. 4 employés travailleront à temps plein (152 heures) et le solde des heures se fera par des contrats à temps partiels (193 heures). En dehors de ces emplois, il y a aura également le franchisé indépendant.

L'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Par rapport à ce sous-critère, le dossier administratif mentionne une clause type qui n'est pas appliquée au cas d'espèce. L'Observatoire du commerce estime ne pas disposer des informations suffisantes pour se prononcer en connaissance de cause sur la compatibilité du projet avec celui-ci.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet se localise à l'entrée de Léglise, le long de la N40 et à proximité immédiate de l'autoroute qui permet d'atteindre le Grand-Duché du Luxembourg. Le représentant de la commune explique lors de l'audition que Léglise est une commune rurale avec de l'habitat dispersé sur plusieurs hameaux. Cela implique que les développements immobiliers impliquent systématiquement des déplacements en voiture. Le projet se situe néanmoins dans un contexte urbanisé et en cours de développement.

L'Observatoire du commerce conclut dès lors le projet ne contribue pas à une mobilité durable.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Ainsi que cela a déjà été mentionné, le projet se situe à proximité d'infrastructures (auto)routières existantes. Un tourne à gauche sera réalisé afin d'optimiser la circulation et la fluidité des manœuvres. L'objet de la demande est localisé dans une zone qui est en cours de développement et équipée (parc d'activité Idelux). Il y a un parking de 52 places qui est prévu. Les livraisons s'effectueront à l'arrière via un accès spécifique. L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que le projet respecte ce sous-critère.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales, conclut que ledit projet les respecte. L'Observatoire du commerce émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a émis une évaluation globale positive de celui-ci au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Il émet donc émet un **avis favorable** pour la construction d'un magasin d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Léglise.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce