

AVIS n° 31

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour la modification de la nature commerciale d'un ensemble commercial dont la SCN est supérieure à 2.500 m² à Bertrix (recours)

Avis adopté le 14/03/2019

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Implantation d'un commerce Extra au sein d'un ensemble commercial en lieu et place de « Sofas et Lits ».
<u>Localisation :</u>	Route des Gohineaux 2 à Bertrix
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique mixte
<u>Situation au SRDC :</u>	Hors nodule commercial. Le projet se situe dans le bassin de consommation de Libramont (forte suroffre pour les achats semi-courants légers et lourds).
<u>Demandeur :</u>	Sprl Distriled Marche

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Commission de recours sur les implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	21/02/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	27/03/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 101, §4, al. 2, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Commission de recours sur les implantations commerciales

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos références :</u>	OC.19.31.AV JH/cr
<u>CRIC :</u>	DGO6/CRIC/IQ/LTR/2019-0006/BEX009/Distriled-Bertrix/demande d'avis

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 les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré faisant l'objet d'un recours doivent comporter un examen au regard de l'opportunité du projet, une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule au sein d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Bertrix transmise par la Commission de recours sur les implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 21 février 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 27 février 2019 afin d'examiner le projet ; que, lors de l'instruction de la demande en première instance, l'Observatoire du commerce s'est réuni le 21 novembre 2018 afin d'examiner le projet ; que le représentant du demandeur et de la commune avaient été invités pour présenter le projet et le contexte dans lequel il s'implantait ; que la commune de Bertrix s'était excusée ; que l'Observatoire du commerce, en l'absence d'éléments significatifs nouveaux, estime être suffisamment éclairé ; qu'aucune audition n'a donc été programmée dans le cadre du recours ;

Considérant que le projet concerne la réoccupation d'une cellule commerciale vide au sein d'un ensemble commercial à Bertrix ; que cette cellule serait occupée par un commerce Extra sur une surface commerciale nette de 1.500 m² au lieu de 2.332 m² précédemment (l'occupant était Sofas et Lits) ; que la surface commerciale nette de l'ensemble commercial passera donc de 3.960 m² à 3.128 m² ; que l'ensemble commercial projeté sera composé du projet en plus d'un AD Delhaize et d'un magasin Nutal Dépôt ;

Considérant que le projet se localise à Bertrix ; qu'il se situe dans le bassin de consommation Libramont au Schéma Régional de Développement Commercial ; que le SRDC précise encore que ce bassin est en situation de forte suroffre pour les achats semi-courants légers et lourds ;

Considérant que le formulaire d'aide à la décision Logic renseigne le projet localisé hors nodule commercial ;

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 Commission de recours sur les implantations commerciales, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant** :

Considérant que le demandeur a introduit un recours auprès de la Commission de recours sur les implantations commerciales à l'encontre de la décision de refuser le permis d'implantation commerciale par le Fonctionnaire des implantations commerciales ; que la Commission précitée a sollicité l'avis de l'Observatoire du commerce sur la demande concernée ; que ce dernier se réjouit d'être saisi dans le cadre du recours et entend examiner, conformément à la législation en vigueur, l'opportunité du projet au regard de ses compétences (cf. articles 21 et 42, §4, de l'AGW du 2 avril 2015 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 et modifiant le Livre 1er du Code de l'environnement) ;

Considérant que, dans le cadre de l'instruction de la demande en première instance, l'Observatoire du commerce avait émis l'avis suivant :

« 1. Examen au regard de l'opportunité générale »

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité de réoccuper une cellule vide en vue d'y implanter un commerce Extra tel que prévu par le projet.

L'Observatoire du commerce estime que le projet permet de combler une cellule vide et qu'il présente une mixité commerciale intéressante au sein de l'ensemble commercial.

2. Évaluation des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

1. La protection du consommateur

- Favoriser la mixité commerciale

Le projet vise la réoccupation d'une cellule vide délaissée par Sofas et Lits pour y implanter un commerce d'enseigne « Extra ». Avec l'arrivée de cette enseigne, l'Observatoire du commerce estime que le projet sera complémentaire avec le supermarché AD Delhaize existant. Ainsi, les chalands trouveront une mixité commerciale plus variée au carrefour des Corettes.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet tend à favoriser la mixité commerciale au sein du bassin de consommation de Libramont. L'Observatoire du commerce considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet consiste à implanter un commerce proposant une offre commerciale en achats semi-courants légers et lourds à Bertrix. Se référant au Schéma Régional de Développement Commercial, l'Observatoire du commerce constate que le projet se localise dans le bassin de consommation de Libramont. D'après ledit schéma, ce bassin de consommation est en situation de forte suroffre pour ces achats.

Passé ces constats, l'Observatoire du commerce estime que la nature du projet et sa localisation ne déséquilibreront pas l'offre commerciale globale de ce bassin de consommation et ne devrait donc pas entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité. L'Observatoire du commerce constate par ailleurs que le centre de Bertrix ou encore de Libramont ne peuvent pas à ce stade proposer une surface commerciale nette de 1.500 m² tel que convoitée par Extra.

Ce sous-critère est dès lors rencontré.

2. La protection de l'environnement urbain

- *Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines*

Le projet s'implante en zone d'activité économique mixte au plan de secteur. Le principe d'une implantation commerciale dans cette zone est conforme à la réglementation en vigueur.

Dans les faits, le projet s'insère dans une zone rurale dédiée aux commerces. De plus, il permet de combler une cellule vide dans un ensemble commercial exclusivement réservé aux commerces. Dans ce cadre, l'Observatoire estime que le projet ne devrait pas porter atteinte au cadre de vie du quartier.

Ce sous-critère est dès lors rencontré.

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

L'Observatoire constate que le projet s'insère dans un ensemble commercial déjà installé depuis quelques années dans le paysage commercial et urbanistique de la Province du Luxembourg. L'Observatoire estime que le projet a tendance à pérenniser cet ensemble commercial en permettant la réoccupation d'une cellule vide.

Dans ce contexte, il estime que le projet s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement et qu'il ne présente pas de risque de déstructuration de l'appareil commercial du bassin de consommation de Libramont.

Il considère donc que ce sous-critère est rencontré.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

En termes d'emploi, Extra prévoit d'employer une personne à temps plein, et 4 personnes à temps partiel (une personne 32h/semaine, et trois à 24 heures/semaine). Ce nombre d'emplois est à ajouter aux 33 emplois déjà existants sur le site.

L'Observatoire du commerce estime dès lors que ce sous-critère est rencontré.

- *La qualité et la durabilité de l'emploi*

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarques particulières par rapport à ce sous-critère et estime donc qu'il est sans impact.

4. **La contribution à une mobilité durable**

- *La mobilité durable*

Le projet se localise au croisement entre la Route des Gohineaux et la Nationale N89.

Le site est accessible en bus depuis l'arrêt Bertrix Corettes, situé à moins de 300 mètres du projet. Il est desservi par 2 lignes TEC différentes :

- ✓ *Ligne 8: Bouillon-Libramont. Cette ligne dessert l'arrêt 16 fois par jour en semaine et 7 fois le samedi ;*
- ✓ *Ligne 68 : Paliseul-Bertrix. Cette ligne dessert l'arrêt 22 fois par jour en semaine.*

L'Observatoire du commerce estime que, malgré une localisation périphérique, le projet propose une alternative à l'utilisation exclusive d'une voiture

Dans ces conditions, l'Observatoire estime que le projet rencontre ce sous-critère.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

En termes d'accessibilité, l'Observatoire constate que le projet est maîtrisé. Le parking propose suffisamment d'emplacements pour l'ensemble commercial. Par ailleurs, l'accès en voiture au site du projet est particulièrement aisé et ne devra pas nécessiter d'intervention extérieure.

L'Observatoire estime donc que ce sous-critère est rencontré.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que les 4 critères de délivrance sont rencontrés. Il émet donc une évaluation globale positive du projet au regard des 4 critères.

4. Conclusion

*Favorable quant à l'opportunité du projet à l'endroit concerné et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur la modification de la nature de l'activité commerciale d'une cellule au sein d'un ensemble commercial à Bertrix. »*

5. Avis sur recours

Considérant que l'Observatoire a pris connaissance du dossier de recours ; que le projet n'a pas évolué depuis l'analyse en première instance ; qu'il a analysé avec attention les arguments avancés par les représentants du demandeur et du Fonctionnaire des implantations commerciales ;

Considérant que l'Observatoire du commerce réitère son avis du 21 novembre 2018 reproduit ci-dessus ; qu'il estime que le projet est opportun tel qu'actuellement prévu ; que l'évaluation globale du projet est positive au regard des 4 critères de délivrance ;

L'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur la modification de la nature de l'activité commerciale d'une cellule au sein d'un ensemble commercial à Bertrix.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce