

## AVIS n° 116

---

Demande de permis intégré pour l'extension d'un commerce de détail alimentaire d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Bertogne

Avis adopté le 27/11/2023

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Le Gevray sa
- *Autorité compétente :* Collège communal de Bertogne

### Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et  
Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations  
commerciales
- *Date de réception du dossier :* 14/11/2023
- *Date d'examen du projet :* 22/11/2023
- *Audition :* 22/11/2023  
Demandeur : Représenté  
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 27/11/2023

### Projet :

- *Localisation :* Place du Commerce, 2 6687 Bertogne (Province du  
Luxembourg)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat à caractère rural
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /  
Bassin : Bastogne pour les achats courants (sous offre)  
Nodule : /

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

Extension du magasin alimentaire Smatch d'une SCN de 400 m<sup>2</sup> pour atteindre 550 m<sup>2</sup>, soit une augmentation de SCN de 150 m<sup>2</sup>. Le magasin est en place depuis 2005.

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.116.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/BEE005/2023-0057
- *Réf. SPW Territoire :* F0510/82005/PIC/2023.1/js/va

## 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 l'extension d'un commerce de détail alimentaire d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Bertogne 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 consiste à étendre un petit supermarché existant, celui-ci étant le seul sur l'entité de Bertogne. Le dossier indique que le magasin souhaite plus d'espace dans les rayons afin, entre autres, de pouvoir offrir une plus grande quantité de produits au consommateur et d'améliorer le confort des usagers (clientèle, travailleurs). L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

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

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Bastogne pour les achats courants lequel présente une situation de sous offre selon le SRDC. Il vise à étendre le seul supermarché (petite implantation d'environ 400 m<sup>2</sup> de SCN) de l'entité de la commune. Celui-ci est situé en bordure du noyau de Bertogne et dans un contexte rural. Selon l'Observatoire du commerce, le projet permet de renforcer une offre de proximité visant à répondre à des besoins journaliers de première nécessité dans l'environnement rural.

L'Observatoire du commerce estime 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*

La parcelle concernée par le projet est déjà dédiée à de l'activité commerciale. Le projet qui vise à étendre *in situ* un magasin existant de manière raisonnable ne bouleversera pas, selon l'Observatoire du commerce, l'équilibre des fonctions en place.

Au vu de ces éléments, 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*

Le projet ne compromet pas le plan de secteur. De plus, il s'agit d'étendre *in situ* un petit supermarché, la parcelle est déjà artificialisée et il n'y aura pas de dispersion de la fonction commerciale.

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

### **2.1.3. La politique sociale**

#### *a) La densité d'emploi*

Le dossier indique qu'il n'y aura pas de création d'emploi. Vu la raison d'être du projet (augmentation de la largeur des allées) et l'ampleur de l'extension (150 m<sup>2</sup> de SCN), l'Observatoire comprend que l'agrandissement ne soit pas immédiatement accompagné d'une création d'emplois.

#### *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.

Note de minorité :

Il ressort de l'audition que l'exploitant emploie vingt étudiants pour des plages de travail de 6 heures d'affilée alors qu'il y a neuf emplois exercés à temps plein et sept qui le sont à temps partiel. Trois membres de l'Observatoire du commerce estiment qu'il y a un déséquilibre entre les emplois « étudiants » et les emplois réels. Cette situation n'est pas tolérable selon ces trois membres. Ils concluent que ce sous-critère n'est pas respecté.

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

#### *a) La mobilité durable*

Il s'agit d'étendre le seul petit supermarché de l'entité de Bertogne qui présente un environnement rural avec une faible densité de population. L'Observatoire comprend dès lors que cette situation implique que la majorité des chalands s'y rende en voiture pour satisfaire leurs besoins journaliers. Cependant, le site présente tout de même une accessibilité multimodale (bus, marche).

Au vu des caractéristiques rurales de l'endroit, l'Observatoire du commerce estime que l'application de ce critère n'est pas pertinente au cas d'espèce.

*b) L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet vise à étendre raisonnablement un petit supermarché qui bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Le commerce bénéficie d'un parking de 35 places et est desservi par le bus (2 arrêts, 2 lignes).

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

## **2.2. Évaluation globale**

---

Le projet permet d'améliorer l'offre de proximité en produits de première nécessité et de consommation journalière dans un milieu rural. L'extension sollicitée est raisonnable (150 m<sup>2</sup>) et développée *in situ* (pas de dispersion de l'offre commerciale, pas d'artificialisation de nouvelles terres). 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. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'extension d'un commerce de détail alimentaire d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Bertogne.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce