

AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.209

SH

Le 18 juillet 2017

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un établissement de commerce de détail (Brico) situé dans un ensemble commercial existant à Eghezée

Breve description du projet

Projet : Le projet prévoit l'extension d'un magasin existant situé dans un ensemble commercial :

- *volet commercial* : le magasin est situé dans un complexe commercial composé de 2 points de vente (Brico et Carrefour Market) et compte 159 places de stationnement. Il s'agit d'étendre la SCN d'un Brico (SCN de 1.922 m²) à raison de 512 m² pour la partie garden (espace extérieur couvert et accessible au public) et de 242 m² pour un SCN sous un auvent à construire (soit une extension de 754 m²). La SCN totale sera de 2.676 m² ;
- *volet urbanisme* : construction d'un auvent, démolitions en limite de propriété et déplacement de celle-ci, excavation, défrichage du terrain.

Localisation : Chaussée de Louvain, 62 5310 Eghezée (Province de Namur)

Situation au plan de secteur : Zone d'activité économique mixte

Situation au SRDC : le SRDC est muet en ce qui concerne la situation commerciale d'Eghezée. Il ressort du formulaire Logic que le projet se situe dans le nodule d'Eghezée-Centre (centre de très petite ville). Le projet prévoit des achats semi-courants lourds et se situe dans le bassin de consommation de Namur (9 communes) pour ce type d'achats (situation de sous offre).

Situation au SDC : affectation « Mixte »

Demandeur : Bricostore

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

Référence légale : Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 23 juin 2017

Échéance du délai de remise d'avis : 21 août 2017

Autorité compétente : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

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 l'extension d'un magasin transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 23 juin 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 18 juillet 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune d'Eghezée y a également été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande vise à étendre un magasin de bricolage (semi-courant lourd) à raison de 512 m² pour la partie garden (espace extérieur couvert et accessible au public) et de 242 m² pour un SCN sous un auvent à construire (soit une extension de 754 m²) ; que la surface commerciale nette totale du commerce sera de 2.676 m² ; que le magasin en question forme un ensemble commercial avec le Carrefour Market ; qu'après l'agrandissement, cet ensemble présentera une SCN de 4.158 m² ;

Considérant que des achats de type semi-courant lourds sont envisagés dans le cadre du projet ; que, pour les achats semi-courants lourds, le projet fait partie du bassin de consommation de Namur (9 communes) lequel présente, selon le SRDC, une situation de sous offre ;

Considérant que le SRDC est muet en ce qui concerne la situation commerciale d'Eghezée ;

Considérant que le SRDC ne comporte pas d'élément en ce qui concerne la localisation du projet dans un nodule commercial ; que selon le formulaire Logic il est situé dans le nodule d'Eghezée-Centre lequel est classé en tant que nodule de centre de très petite ville ; que le SRDC effectue une description ainsi que les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
Centre commerçant traditionnel généraliste, centre d'une commune peu dense, doté d'une accessibilité en transport en commun médiocre, caractérisé par une dynamique faible (taux de cellules vides élevé et peu ou pas de grandes enseignes)	Assurer la fonction fondamentale d'approvisionnement de proximité de ce type de nodule via des interventions publiques ciblées

Considérant que la commune d'Eghezée dispose d'un schéma de développement communal (schéma de structure entré en vigueur le 15 juin 2016) ; que le projet se trouve en affectation « mixte » au « plan d'affectations et contraintes urbanistiques » dudit schéma ; que le plan en question confirme l'affectation au plan de secteur (zone d'activité économique mixte) ;

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 des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. Examen au regard de l'opportunité générale

Le projet vise à étendre un magasin existant depuis 16 ans. Il ressort de l'audition qu'il est nécessaire d'accroître l'offre et de la diversifier compte tenu de l'arrivée d'un autre commerce présentant un assortiment similaire (Hubo). Par ailleurs, le projet propose des produits qui correspondent avec le mode de vie des habitants et le contexte rural de l'endroit (vente d'équipement de jardin, bricolage). Le représentant du demandeur indique qu'il est primordial de pouvoir exposer et stocker un maximum de produits afin de satisfaire les clients immédiatement.

L'Observatoire du commerce est, au vu de ces éléments, favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

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

Selon le vade-mecum, les objectifs de ce sous-critère sont de :

- « *favoriser l'accès au marché à de nouveaux prestataires de services qui pourront aider au développement d'une offre commerciale plus variée et ce parmi les différents types d'achats (courant/semi-courant léger/semi-courant lourd) ;*
- *maintenir et de protéger la mixité de l'offre commerciale lorsqu'elle existe »¹.*

Il ressort du dossier administratif que l'assortiment est déjà présent puisque le projet consiste à étendre un magasin existant et de permettre ainsi d'exposer l'ensemble de l'offre. Le magasin, qui propose du semi-courant-lourd, s'inscrit dans un environnement commercial mixte car il forme, avec le Carrefour Market (grande surface alimentaire, achats courants) un ensemble commercial. Cette mixité est d'ailleurs amenée à être renforcée dans le cadre de la mise en œuvre de la ZACC « des Nozilles » (priorité 1 au schéma de développement communal) directement contiguë au projet. Le schéma d'orientation local prévoit notamment une zone d'activité économique mixte affectée à de la grande distribution attenante au projet. Par ailleurs, il s'agit pour le demandeur de se moderniser et de s'adapter par rapport au magasin Hubo qui s'inscrit dans le même créneau de produits.

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

¹ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Vade-mecum – Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, p. 83.

- Éviter le risque de rupture d’approvisionnement de proximité

Il ressort du vade-mecum que les objectifs de ce sous-critère sont :

- *« de promouvoir certains projets spécifiques afin de combler une situation locale de sous offre commerciale pour un certain type d’achat (courant / semi-courant léger / semi-courant lourd) ;*
- *d’éviter les situations extrêmes de suroffre commerciale risquant d’engendrer un important déséquilibre entre l’offre et la demande à différentes échelles, et à terme, le déclin de l’activité commerciale sur un territoire donné »².*

Le projet est situé dans le bassin de consommation de Namur qui présente une situation de sous offre en matière d’achats semi-courants lourds selon le schéma régional de développement commercial. Bien que situé dans ce bassin de consommation de portée régionale, le projet a tout son sens à Eghezée. Il s’inscrit dans un contexte rural et procure des produits en rapport avec celui-ci. Il ressort de l’audition que les chalands proviennent d’Eghezée (60%) mais également de Fernelmont et de Ramillies. La zone de chalandise figurant dans le dossier administratif s’étend de manière plus importante vers l’ouest et le sud-ouest pour la zone primaire. La région namuroise ainsi que la commune d’Eghezée présentent des indicateurs socio-démographiques favorables (revenus plus élevés que la moyenne wallonne, augmentation de la population). L’Observatoire conclut sur la base de ces éléments, que le projet ne sera pas de nature à engendrer une situation de suroffre.

Enfin, le projet vise à repositionner le Brico sur le marché du bricolage et de l’équipement de jardin qui est partagé avec Hubo (situé sur dans partie sud de la commune). Dans ce cadre, l’extension est raisonnable et ne présentera vraisemblablement pas d’impact à l’échelle du bassin de consommation de Namur.

L’Observatoire estime par conséquent que le projet respecte ce sous-critère.

2. La protection de l’environnement urbain

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

Le vade-mecum indique que *« [l]’objectif poursuivi par ce sous-critère est d’éviter la création de déséquilibres entre les différentes fonctions urbaines tout en poursuivant la redynamisation des centres villes. Par fonctions urbaines, il faut comprendre les commerces mais aussi les logements, les bureaux, les services aux personnes et aux entreprises, l’horeca, les lieux publics, les industries, les bâtiments agricoles, les espaces non- bâti, etc. Une mixité fonctionnelle équilibrée au cœur des quartiers est essentielle à la construction d’un environnement viable cohérent. Les commerces sont indispensables pour atteindre cet équilibre fonctionnel car ils contribuent au maintien de l’animation au cœur des quartiers et des centres villes. Au contraire, un développement intensif du commerce dans des milieux monofonctionnels engendrerait un déséquilibre au cœur des quartiers et un développement inadéquat ».*

Le projet s’implante le long de la chaussée de Louvain dans un endroit qui constitue la fin de la zone urbanisée de la commune d’Eghezée. Cette chaussée comprend de l’habitat mais également d’autres commerces dispersés de part et d’autre de celle-ci. Il ressort du dossier administratif que cette offre commerciale complète celle du centre d’Eghezée. L’Observatoire estime que le projet n’est pas nature à rompre l’équilibre des fonctions urbaines. D’une part, l’extension projetée n’est pas excessive et, d’autre part, l’implantation en bordure du centre est pertinente pour les achats semi-courants lourds.

² SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 83 – 84.

En outre, l'Observatoire remarque que les fonctions sont amenées à se développer si la ZACC des Nozilles devait être mise en œuvre. Du logement ainsi qu'une zone d'activité économique dévolue à une activité de grande distribution, contiguë à l'ensemble commercial concerné par la demande, y sont prévus.

L'Observatoire du commerce estime que le projet respecte ce sous-critère.

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

Le vade-mecum énonce que « [l']intégration du commerce au sein des projets locaux de développement doit se faire en adéquation avec les politiques régionales et communales telles que définies par les schémas qu'ils soient commerciaux (SRDC et SCDC) ou d'aménagements (SDER, Schéma de Structure Communal, Plan de Secteur, Plan Communal d'Aménagement, etc.) »³. Il indique également que l'un des objectifs de ce sous-critère est « d'optimiser l'utilisation du territoire en évitant la création ou le maintien de friches de tout types (commerciales, industrielles) et une dispersion excessive sur bâti »⁴.

Le projet se situe en zone d'activité économique mixte au plan de secteur. La fonction de distribution y est admise sans condition. Par ailleurs, le magasin propose de l'équipement lourd que l'on retrouve traditionnellement en bordure des centres pour des questions liées au bon fonctionnement du magasin. Ainsi, l'Observatoire estime que le projet est admissible même s'il n'est pas totalement en adéquation avec le principe de centralité évoqué par le schéma de développement du territoire. Par ailleurs, le projet est amené à s'inscrire dans un tissu d'habitat dans la mesure si l'on s'en réfère au schéma d'orientation local relatif à la mise en œuvre d'une ZACC (priorité 1 selon le schéma de développement communal) contiguë au projet.

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

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Il ressort du dossier de demande de permis que le point de vente actuel compte 8 emplois temps plein et 4 temps partiel. Suite à l'extension, il est projeté d'engager 1 personne à temps plein et 1 personne à temps partiel supplémentaire.

L'Observatoire estime que le projet ne compromet pas ce sous critère.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que le demandeur respectera la législation en vigueur. Par ailleurs, le projet a pour objectif de pérenniser le Brico (et partant, l'emploi des personnes qui y travaillent) et de réagir face à l'arrivée du Hubo. D'ailleurs, d'une manière générale, tout commerce est amené à évoluer et à se moderniser.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet respecte ce sous-critère.

³ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 85.

⁴ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 84.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le vade-mecum indique que « [c]e sous-critère vise à favoriser les activités commerciales qui encouragent une mobilité durable. Les objectifs visés sont de :

- *favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat et de services ;*
- *promouvoir l'accès des implantations commerciales aux modes de transport doux (marche, vélo, etc.) et par les transports en commun.*

Dès lors, il s'agit de ne pas encourager les projets éloignés par rapport à l'habitat ou difficilement accessibles par des modes de transport doux. Un projet satisfera au sous-critère de mobilité durable si le commerce se situe à proximité de l'habitat. En effet, le déplacement réalisé par le consommateur dans le but de faire des achats a souvent pour point de départ ou d'arrivée l'habitation de ce dernier. Cette proximité va permettre, d'une part, d'augmenter le pourcentage d'utilisation des moyens de transport doux (vélo, marche) et, d'autre part, de limiter les distances qui seront parcourues en voiture ».

Le projet se situe dans le prolongement du tissu bâti de la commune. Ultérieurement, une vaste plage d'habitat ainsi qu'une petite zone destinée à la grande distribution sont amenées à se développer à l'arrière de l'ensemble commercial dans lequel le Brico s'inscrit. Cependant, la portion de la route située devant le projet ne dispose ni de trottoir ni de piste cyclable. La configuration des lieux rend l'accès au site à pied ou en vélo peu aisée (route à grande vitesse sans aménagement pour les usagers faibles). Quoi qu'il en soit, l'Observatoire sait et trouve logique que les chalands ne fassent pas leurs achats de matériel de bricolage ou d'équipement de jardin autrement qu'en voiture.

L'Observatoire du commerce estime que le projet est sans impact par rapport à ce sous-critère.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le vade-mecum indique que « *trois éléments doivent être pris en compte au niveau de l'accessibilité : l'accès en transport en commun, l'adéquation de la voirie environnante par rapport au trafic routier induit par la nouvelle activité commerciale et la mise à disposition par le demandeur d'une quantité proportionnée de places de stationnement* »⁵.

Le site est aisément accessible en voiture par la N91 puisque le magasin est situé le long de la voirie avec un recul nécessaire pour le stationnement (159 emplacements). Cette route est d'importance régionale et permet de rejoindre directement Namur. Selon l'Observatoire, l'extension sollicitée ne sera pas de nature à engendrer un accroissement du charroi, l'idée qui sous tend le projet étant essentiellement d'éviter la fuite des chalands. Dans le même ordre d'idée, la capacité du parking ne doit pas être étendue. Ainsi, le projet ne requiert pas d'aménagement supplémentaire pour l'accessibilité automobile.

L'Observatoire conclut que le projet est ne compromet pas ce sous-critère.

⁵ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 87.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce a analysé le projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales. Soit le projet est sans impact sur ceux-ci, soit les critères sont favorablement rencontrés. L'Observatoire émet par conséquent une évaluation globale **positive** du projet au regard de critères de délivrance du permis d'implantation commerciale.

4. Conclusion

Dans la mesure où l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité du projet et où il a émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, il émet un **avis favorable** pour l'extension d'un magasin Brico à Eghezée.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce