

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.261

SH/CRi

Réf. DGO6 : DIC/SOE114/PI/DDU/2018-0126

Réf. DGO4 : 4/PIC/2018/11

Réf. DGO3 : D3100/92114/RGPED/2018/2/FG/sl-PI

Le 20 juin 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un établissement de commerce de détail existant d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Sombreffe

Brève description du projet

Projet: extension d'un magasin de bricolage existant et mise en conformité d'une extension réalisée sans autorisation. Parallèlement à cela, le projet nécessite un permis d'urbanisme ainsi qu'un permis d'environnement de classe 2.

Localisation : Chaussée de Gembloux, 31 5140 Sombreffe (Province de Namur)

Situation au plan de secteur: zone d'habitat à caractère rural et zone d'aménagement communal concerté

Situation au SRDC: Sombreffe ne fait pas partie de l'une des agglomérations reprises au schéma. Le projet se situe dans le nodule commercial de Tongrinne (nodule de soutien de (très) petite ville). Le projet se situe dans le bassin de consommation de Charleroi pour les achats semi-courants lourds (situation de sous offre).

Situation au SDC: zone d'habitat à forte densité commerciale et artisanale

Demandeur: Bricomat Sombreffe

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire délégué et fonctionnaire technique

Référence légale : Article 83, §2, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 13 juin 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 11 août 2018

Autorité compétente : Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire délégué et fonctionnaire technique

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 commerce d'une SCN supérieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 13 juin 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 20 juin 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur ainsi que d'un représentant de la commune a eu lieu ce même jour ;

Considérant que la demande vise à régulariser une extension et à augmenter la SCN d'un magasin de bricolage à Sombreffe ;

Considérant que des achats de type semi-courants lourds sont envisagés dans le cadre du projet ; que ce dernier fait partie du bassin consommation de Charleroi pour ce courant d'achat ; que le SRDC y indique une situation de sous-offre ;

Considérant que la commune de Sombreffe n'est pas reprise dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que, selon Logic, le projet est situé dans le nodule commercial de Tonrginne lequel est classé en tant que module de soutien de (très) petite ville ; que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu peu dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun médiocre à mauvaise, caractérisée par une dynamique variable (apparition de cellules vides et part de grandes enseignes élevée) → Le plus souvent soutien du centre d'une petite ville, devenu parfois le moteur commercial des (très) petites villes	Maintenir son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville Éviter ce type de développement au sein des agglomérations Éviter le surclassement vers un nodule de type « nodule de soutien d'agglomération » Pas de nécessité de développer plusieurs nodules (plus d'un) de ce type autour des (très) petites villes

Considérant que la commune d'Eghezée dispose d'un schéma de développement communal et que le projet se situe en zone d'habitat à forte densité commerciale et artisanale;

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 ; que, 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 mettre en conformité l'extension d'un magasin de bricolage à concurrence de 1.285 m² de SCN, le magasin présentant dès lors une SCN totale de fait de 2.986 m². L'exploitant du magasin indique, lors de l'audition, qu'il a en réalité ouvert au public une zone de stockage et qu'il ignorait qu'un permis commercial était nécessaire à cet effet. Il s'agit également, dans le cadre de la présente demande, d'autoriser une extension non encore réalisée de 1.074 m² de SCN. A terme, l'implantation commerciale présentera une SCN de 4.060 m².

D'un point de vue formel, l'Observatoire du commerce souligne qu'il entend se prononcer sur la globalité de l'extension (régularisation et nouvelle surface sollicitée) par rapport à la situation autorisée en 2002 soit, une SCN de 2.359 m².

Au niveau du fond, l'Observatoire rappelle que le magasin est existant. Le demandeur indique lors de l'audition que le projet et, plus spécifiquement, l'augmentation de SCN sollicitée vise à répondre au développement du magasin qui propose de plus en plus un approvisionnement professionnel. Il s'agit donc d'un magasin qui n'est pas neuf qui voit évoluer son assortiment et qui doit s'adapter afin de pérenniser son activité.

En outre, l'Observatoire relève la localisation du commerce, le long de la Chaussée de Gembloux qui permet de rejoindre directement les axes Nivelles-Namur et Charleroi-Gembloux. Elle permet donc de capter les chalands se déplaçant le long de ces axes, les clients effectuant leurs achats semi-courants lourds en voiture. Par ailleurs, le magasin est existant et l'offre proposée (articles de bricolage) est plus adaptée le long d'une chaussée que dans un centre urbain. Ainsi, l'Observatoire du commerce estime que la localisation du projet est adéquate.

Enfin, selon l'Observatoire du commerce, le projet ne compromet pas les recommandations que le schéma régional de développement commercial énonce pour le nodule de soutien de (très) petite ville. Il est également en adéquation avec le schéma de développement communal qui recommande, à l'endroit concerné, d'implanter des commerces n'ayant pas leur place dans les centres urbains et villageois, ce qui est le cas pour un magasin de bricolage qui a besoin d'espace ainsi que d'un parking aisé.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet est opportun à l'endroit concerné.

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

La mixité commerciale sera maintenue puisque le projet consiste à étendre la SCN d'un magasin existant. Elle sera également améliorée dans la mesure où l'exploitant indique, lors de l'audition, que l'offre évolue progressivement vers un assortiment de plus en plus professionnel. L'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

L'Observatoire remarque que plusieurs éléments figurant dans le dossier ou résultant de l'audition témoignent du fait que ce sous-critère est respecté.

D'abord, le magasin est existant. Au niveau de la commune, l'enseigne représente environ 50 % des achats semi-courants lourds. Ensuite, le nodule commercial de Tongrinne (40 commerces) comprend des commerces plutôt axés sur l'équipement lourd (cheminées – poêles, cuisines, décoration) alors que le centre de Sombrefe comporte des petits commerces de proximité ainsi que des services. Enfin, les enseignes de bricolage les plus proches sont situées à Spy ou Fleurus mais celles-ci ne proposent pas la même offre. La zone de chalandise ne comporte pas une représentation forte en bricolage alors que la population est amenée à y croître.

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne risque pas d'entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité et que, partant, ce sous-critère est respecté.

2. La protection de l'environnement urbain

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

En l'espèce, l'endroit est rural et peu urbanisé. Il s'agit de renforcer une fonction commerciale existante. La localisation en périphérie est adéquate compte tenu de l'assortiment proposé. Les centres urbains comportent rarement des enseignes de bricolage. Le projet n'aura pas d'impact en termes de fonction par rapport à la situation existante, la fonction commerciale étant présente et raisonnablement étendue.

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 projet se situe en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur (et, de manière marginale, empiète la zone d'aménagement communal concerté). L'activité de distribution y est admise moyennant le respect de certaines conditions. En l'espèce, un magasin de bricolage a été autorisé d'un point de vue commercial en 2002. Le projet se situe le long d'une nationale, laquelle comprend d'autres activités commerciale, économique ainsi qu'un peu de résidence. La majorité de la zone située en arrière de la voirie étant affectée à l'habitat. L'Observatoire estime que le projet est admissible dans cette zone au vu de ces éléments.

En outre, selon l'Observatoire, l'implantation du magasin dans la périphérie proche de Sombreffe est adéquate compte tenu de l'offre proposée. Elle ne risque pas d'entraîner des impacts néfastes pour les centres urbains. Le SDC préconise d'ailleurs l'implantation de ce type de magasin en dehors des centres (cf. *supra*, opportunité du projet). Enfin, le projet respecte les recommandations que le SRDC effectue pour les nœuds de soutien de (très) petite ville. En effet, l'offre d'achats en produits semi-courants lourds complète celle du centre. Le projet ne risque pas d'altérer cet équilibre vu que l'extension est raisonnable et que l'offre est différente de celle que l'on trouve au centre. En outre, le magasin est existant, l'extension demandée ne risque pas d'entraîner à elle seule le surclassement vers un nœud de type « nœud de soutien d'agglomération ».

L'Observatoire du commerce estime, au vu de ces éléments, que ce sous-critère est rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que l'extension permettra la création de deux emplois à temps plein et d'un temps partiel (soit 7 équivalents temps plein et 2 temps partiels pour le magasin). L'Observatoire se réjouit de la proportion plus importante de temps plein par rapport aux temps partiels. Enfin, le projet permet également le maintien des emplois existants, l'objectif du demandeur étant d'améliorer et de développer son activité.

L'Observatoire du commerce estime, au vu de ces éléments, que le projet respecte ce sous-critère.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que le projet en lui-même constitue un gage de durabilité puisqu'il s'agit d'étendre une cellule en activité. Le dossier indique également qu'il y a une faible rotation du personnel au sein du magasin (1 seul départ depuis 2012) et que la majorité des emplois sont exercés à temps plein (cf. *supra*). Tous les emplois sont exercés sous contrat à durée indéterminée et relèvent de la commission paritaire 201. Enfin, la chaîne fournit des cycles de formation.

L'Observatoire du commerce considère, au vu de ces éléments, que ce sous-critère est respecté.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le projet est facilement accessible en voiture car situé le long de la Chaussée de Gembloux (N29) qui permet de rejoindre facilement les axes Nivelles-Namur et Charleroi-Gembloux ainsi que l'autoroute E42. Cette configuration du réseau routier à l'endroit concerné permet de relier la zone de chalandise au magasin.

Le site est également accessible par les modes de transports doux (bus, vélo, pied). Quoi qu'il en soit, l'Observatoire s'interroge en ce qui concerne la pertinence de l'application du sous-critère mobilité durable au cas d'espèce (achats semi-courants lourds, localisation du magasin peu proche par rapport au tissu résidentiel). En effet, ce sous-critère a pour objectif de favoriser les activités commerciales qui encouragent une mobilité durable ; il s'agit dès lors de ne pas encourager, notamment, les projets éloignés par rapport à l'habitat¹.

¹ Service public de Wallonie, DGO6, direction des implantations commerciales, vade-mecum – politique de développement commercial en Wallonie, juin 2017, p. 88.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le site est facilement accessible en voiture ainsi que cela a été mentionné ci-dessus. Le projet dispose d'un parking de 82 places alors que actuellement il propose 32 places. L'offre en stationnement sera donc, selon l'Observatoire, nettement améliorée.

En termes d'accessibilité et de circulation des chalands, la situation sera peu (voire pas du tout) modifiée. Il ressort du dossier administratif que les accès à l'implantation commerciale seront réunis, la zone de livraison et de drive-in étant accessible par l'entrée principale du parking. Les camions de livraison entreranno directement par la N29 afin de ne pas avoir à effectuer de manœuvres.

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

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce a effectué une analyse du projet au regard des critères de délivrance du volet commercial du permis. Il en est ressorti que le projet respecte la grande majorité des critères ou qu'il est sans impact par rapport à ceux-ci. L'Observatoire du commerce émet par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard de ceux-ci.

4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a également émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Par conséquent, il émet un avis favorable en ce qui concerne l'extension d'un établissement de commerce de détail existant et la régularisation d'une extension pour une SCN supérieure à 2.500 m² à Sombreffe.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce