

# AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.379

JH/crj

Réf. DGO6 : DIC/BAE034/PI/MLY/VGE/2018-0003

Réf. DGO4 : F0510/82003/PIC/2017.1/JPS-ws

Réf. DGO3 : D3100/82003/RGPED/2017/13/EVR/bd-PU/n°39606

Le 4 septembre 2018

## Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un BigMat à Bastogne

Projet de construction nouvelle d'un commerce d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m<sup>2</sup>

### Brève description du projet

---

#### Projet :

Le projet concerne l'installation d'un négoce de matériaux de construction, de bois et d'outillage sous enseigne BigMat à Bastogne. Il s'agit en l'espèce d'une demande de permis intégré : environnement, urbanisme et implantation commerciale sur une surface commerciale nette de 9.620 m<sup>2</sup>.

Le Groupe BODYMAT souhaite développer ses activités dans la région de Bastogne, afin d'étendre sa zone de chalandise. Le groupe possède deux centres logistiques : Ciney et Malonne, d'où il dispache ses matériaux vers ses enseignes BigMat, réparties sur toute la Wallonie.

Localisation : Rue du Fortin 3 à Bastogne

Situation au plan de secteur : zone d'activité économique industrielle

#### Situation au SRDC :

Le projet entre principalement dans la catégorie des achats semi-courants lourds. Dans ce cadre, il se situe dans le bassin de consommation de Bastogne en situation de forte suroffre pour les achats courants.

D'après le formulaire « Logic », le projet se localise hors nodule commercial.

Demandeur : Entreprises Toucheque sa

---

**Contexte de l'avis**

---

<u>Saisine</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire délégué et fonctionnaire technique
<u>Référence légale</u> :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Date de réception du dossier</u> :	16 juillet 2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	14 septembre 2018
<u>Autorités compétentes</u> :	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 21, §§ 2 et 3, de cet arrêté qui prévoit que les avis de l'Observatoire du commerce doivent notamment comporter l'examen de l'opportunité du projet au regard de ses compétences ainsi qu'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 intégré pour l'implantation d'un commerce BigMat d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Bastogne transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales, le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire technique au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 16 juillet 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 4 septembre 2018 afin d'examiner le projet ; que les représentants du demandeur ont été invités pour présenter le projet ; que le représentant de la commune de Bastogne a été invité pour présenter le contexte dans lequel le projet s'implante ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'un bâtiment pour le négoce de matériaux de construction, de bois et de bricolage à Bastogne ; que le commerce en question aura une surface commerciale nette projetée de 9.620 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet se localise au sein de la commune de Bastogne ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Bastogne qui est en situation de forte suroffre pour les achats semi-courants lourds au Schéma Régional de Développement Commercial ;

Considérant que le formulaire « Logic » renseigne que le projet est localisé hors nodule commercial ;

Considérant que l'Observatoire du commerce doit se positionner 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**

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité de construire un bâtiment pour le négoce de matériaux à Bastogne tel que prévu par le projet. L'audition du demandeur et du représentant de la commune a permis de comprendre que les chalands jouiront d'une offre commerciale plus variée dans le secteur de la vente des matériaux de construction, du bois et du bricolage.

Le site du projet bénéficie par ailleurs d'une excellente accessibilité automobile. Enfin, force est de constater que l'ensemble du personnel qui sera employé sur le site le sera à temps plein.

## **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 consiste en la construction d'un bâtiment pour le négoce de matériaux de construction, de bois et d'outillage sous enseigne BigMat à Bastogne sur une surface commerciale nette de 9.620 m<sup>2</sup>. Suite à l'audition des représentants du demandeur et de la commune, il apparaît que BigMat proposera une offre commerciale orientée vers la vente du bois et le « second œuvre ». Ainsi, dans le secteur de la vente des matériaux de construction, il s'avère que le projet est assez complémentaire avec l'offre commerciale existante à Bastogne. En effet, Gamma s'oriente davantage vers la vente pour le bricolage à destination des particuliers et BatiC est spécialisé dans le gros œuvre.

L'Observatoire du commerce estime donc que le projet favorise l'accès au marché à un nouveau prestataire de service qui devrait aider à développer une offre commerciale plus variée dans le courant d'achat des matériaux de construction au sens large.

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

#### *- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité*

L'Observatoire du commerce constate que le projet est localisé dans le bassin de consommation de Bastogne en situation de forte suroffre pour les achats semi-courants lourds au Schéma régional de développement commercial.

Passé ce constat, l'audition des représentants du demandeur a permis d'apprendre que 60% de la marchandise sera vendue à destination d'une clientèle professionnelle et que la zone de chalandise du magasin s'étendra bien au-delà du bassin de consommation de Bastogne. En effet, le projet compte jouer le rôle de centre de logistique au niveau de la province du Luxembourg pour le secteur de la vente du bois.

Par ailleurs, si on se limite au seul bassin de consommation de Bastogne, l'Observatoire du commerce considère que le projet propose une offre commerciale dans un secteur bien spécifique pour lequel il ne risque pas d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité. Au contraire, le projet s'avère complémentaire avec les concurrents actuellement en place à Bastogne (Gamma et BatiC).

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que le projet BigMat ne présente pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité et considère donc que ce sous-critère est 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 industrielle au plan de secteur ce qui est contraire à la législation en vigueur.

Toutefois, force est de constater que le demandeur a pris contact en amont de la présente demande de permis avec les autorités communales et régionales compétentes en la matière. Ainsi, il a introduit une dérogation au plan de secteur justifiant le respect des conditions fixées par les articles D.IV.5 à D.IV.13. du CoDT. La zone industrielle comporte actuellement diverses activités de type non industrielles. En concertation avec les autorités locales, il est très complexe de trouver une zone pour ce type d'activité dans les autres zones du plan de secteur. Le trafic des camions, clarks, voitures ainsi que le stock des matériaux justifient à eux seuls l'implantation dans ce type de zone.

L'Observatoire du commerce comprend les motivations du demandeur et estime en l'état que la zone industrielle visée par le projet est la plus à même d'accueillir ce genre d'activités lourdes. D'une manière générale, l'Observatoire du commerce apprécie que le projet ait été réfléchi en amont de la demande de permis afin de rencontrer l'ensemble des demandes et exigences des autorités communales et régionales.

Au final, l'Observatoire du commerce estime que le magasin BigMat projeté n'entraînera aucune rupture d'équilibre entre les différentes fonctions urbaines.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

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

Le magasin BigMat projeté propose une offre commerciale dans les achats pondéreux dans le domaine de la construction. L'Observatoire du commerce considère que ce type d'offre commerciale a parfaitement sa place en périphérie au sud de la ville de Bastogne.

Comme écrit ci-dessus, l'Observatoire du commerce apprécie que le projet se soit construit en tenant compte des desideratas des autorités communales dans le but de s'intégrer au mieux dans la dynamique commerciale existante à Bastogne.

Pour ces différentes raisons, l'Observatoire du commerce considère que le projet s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain de Bastogne. Ce sous-critère est rencontré.

### 3. La politique sociale

#### - La densité d'emploi

En termes d'emploi, le projet permettra l'embauche de 14 personnes à temps plein. Même si ce nombre paraît faible compte tenu de la surface commerciale nette projetée, l'Observatoire du commerce considère que c'est une densité d'emploi classique pour ce genre de commerce d'articles particulièrement pondéreux.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est rencontré.

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

D'une manière générale, l'Observatoire du commerce apprécie que l'ensemble des emplois projetés soient des temps plein. L'audition du représentant du demandeur a permis d'apprendre que le groupe Bodymat comptait environ 400 employés à temps plein.

Dans ces conditions, ce sous-critère est dès lors rencontré.

### 4. La contribution à une mobilité durable

#### - La mobilité durable

L'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère n'est pas pertinent pour un commerce de biens pondéreux. Ainsi, la clientèle est composée essentiellement de professionnels ou de bricoleurs lourds qui se rendront sur site au moyen de véhicules avec ou sans remorques ou d'utilitaires légers. Par ailleurs, le projet se localise en Province de Luxembourg, province qui n'est pas très bien desservie par les transports en commun.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas pertinent pour la présente demande de permis.

#### - L'accessibilité sans charge spécifique

L'accessibilité du site du projet est excellente. Il est en effet situé au carrefour de la N85 et de la N4. L'accès au commerce, que ce soit en voiture, en utilitaires légers ou camions ne générera aucun problème d'accès.

L'audition du représentant de la commune de Bastogne a confirmé que le site du projet était très bien localisé au niveau de la mobilité.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité au site du projet est bonne et considère dès lors 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 et émet une évaluation globale positive du projet de création d'un commerce BigMat à Bastogne.

### 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 construction d'un magasin BigMat à Bastogne.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce