

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.500

SH/CRi

Ref. DGO6 : DIC/EGE035/PI/2018-0200

Réf. DGO4 : 4/PIC/2018/16

Le 21 novembre 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la régularisation de l'extension d'un commerce et la création d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Eghezée

Brève description du projet

Projet : régularisation de l'extension de la SCN d'un magasin de bricolage à concurrence de 825,68 m² nets pour atteindre 2.589,77 m² nets. Ce magasin formera, avec le supermarché voisin, un ensemble commercial d'une SCN totale de 3.369,77 m².

Localisation : chaussée de Namur, 50 5310 Eghezée (Province de Namur)

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat à caractère rural

Situation au SRDC : nodule commercial d'Eghezée-Centre (nodule de centre de très petite ville). Le projet implique la vente de produits semi-courants lourds. La commune d'Eghezée fait partie du bassin consommation de Namur pour ce type d'achats (situation de sous-offre).

Situation au SDC : zone d'habitat mixte, de commerce, d'activité et de service

Demandeur : SPRL Bricolage Jaris

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire délégué et fonctionnaire des implantations commerciales

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

Date de réception du dossier : 1^{er} octobre 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 29 novembre 2018

Autorité compétente : Fonctionnaire délégué et fonctionnaire des implantations commerciales

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 la mise en conformité d'une extension et la création d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 1^{er} octobre 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 21 novembre 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de trois représentants du demandeur ainsi que d'un représentant de la commune d'Eghezée a eu lieu ce même jour ;

Considérant que la demande, pour ce qui a trait au volet commercial, vise à régulariser l'extension d'un commerce de bricolage existant de l'ordre de 825,68 m² de SCN ; que, après projet, le commerce disposera d'une SCN totale de 2.589,77 m² ; que le magasin forme avec le commerce alimentaire voisin un ensemble commercial d'une SCN de 3.369,77 m² ; qu'il s'agit, dans le cadre de la présente demande, de reconnaître cet ensemble commercial ;

Considérant que le projet ne se situe pas dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que des achats de type semi-courants lourds sont envisagés dans le cadre de la demande ; que, pour ce type d'achats, la commune d'Eghezée fait partie du bassin de consommation de Namur (situation de sous offre selon le SRDC) ;

Considérant que, selon Logic, le projet se situe dans le nodule commercial d'Eghezée-Centre qui est repris en tant que nodule de centre de très petite ville ; que le SRDC effectue 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 le projet se situe en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur ;

Considérant qu'il ressort du dossier administratif que le projet se situe en zone d'habitat mixte, de commerce, d'activité et de service au schéma de développement communal ;

Considérant qu'il ressort du dossier administratif que la commune d'Eghezée dispose d'un document établissant un diagnostic commercial de son centre-ville ; que le projet est situé en dehors du linéaire commercial repris dans le diagnostic ;

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

Il ressort de l'audition que l'extension provient d'une zone de stockage extérieure qui a été couverte pour des raisons de sécurité (dissuader le vol). Cet espace a ensuite été ouvert au public sans autorisation. Par contre, le dossier indique que, outre cette zone couverte, les surfaces de vente du magasin Hubo et du magasin Okay sont couvertes par permis.

L'Observatoire entend se prononcer indépendamment de la politique du fait accompli même s'il regrette le comportement qui consiste à réaliser une SCN sans solliciter au préalable le permis requis. En l'espèce, la surface de la zone couverte est admissible car raisonnable pour un magasin de bricolage. D'ailleurs, la sécurisation des lieux permet d'éviter les dégradations et de conserver un terrain entretenu. D'un point de vue commercial, la mise en conformité contribue au maintien du magasin. Dans le secteur du bricolage, il est nécessaire de pouvoir exposer et de stocker un maximum de produits afin de satisfaire le client.

L'Observatoire signale, en ce qui concerne la reconnaissance de l'ensemble commercial, qu'il s'agit de faire concorder la situation de fait avec la situation de droit. Il n'y aura aucun impact commercial résultant de cette reconnaissance, les magasins disposant des autorisations respectives (sauf pour l'extension dont la régularisation est demandée).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet est admissible 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

Selon le vade-mecum, l'objectif de ce sous-critère est, notamment, de « *maintenir et de protéger la mixité de l'offre commerciale lorsqu'elle existe* »¹.

L'offre commerciale est existante, il s'agit de la maintenir. Selon le dossier administratif l'extension résulte d'un accroissement de la demande. Le projet se situe le long d'un axe qui traverse Eghezée et qui comprend d'autres commerces. Le magasin Hubo propose des produits pondéreux (semi-courant

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

lourd). Il forme un ensemble commercial avec le supermarché Okay (achats courants) qui est voisin. La régularisation de l'extension n'est pas, selon l'Observatoire du commerce, de nature à altérer la mixité commerciale des lieux.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet s'insère dans le bassin de consommation de Namur (situation de sous offre pour les achats semi-courants lourds selon le SRDC). Pour l'essentiel, l'offre est présente. Il s'agit de régulariser une extension d'environ 850 m² de SCN. Les documents figurant en annexe du dossier montrent qu'un permis-socio économique a été octroyé en 2011 pour une SCN de 2.094 m² de surface nette. Après régularisation, le magasin Hubo aura une SCN de 2.589 m² (soit un peu moins de 500 m² supplémentaires par rapport au permis précédemment octroyé). Par ailleurs, le dossier de demande de permis comporte une représentation de la zone de chalandise qui est relativement homogène et s'inscrit essentiellement sur le territoire communal d'Eghezée (cf. p. 33).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

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* »².

Le projet est situé le long d'une artère, la chaussée de Namur, qui traverse le noyau bâti d'Eghezée. L'environnement est caractérisé par plusieurs fonctions (commerces, résidence, etc.). L'Observatoire du commerce estime que le projet de régularisation n'est pas de nature à remettre en cause la mixité fonctionnelle existante. Il conclut que ce sous-critère est respecté.

- 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.

Le projet s'implante en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur. La fonction de distribution y est admise à condition de ne pas mettre en péril la destination principale de la zone (en l'occurrence, la résidence) et d'être compatible avec le voisinage. En l'espèce, l'extension est raisonnable. Le magasin se situe dans un environnement qui comprend majoritairement de la résidence. Il se situe en bordure

² Ibidem, p. 84.

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

du noyau bâti d'Eghezée ce qui, selon l'Observatoire du commerce, constitue une localisation adéquate compte tenu du courant d'achat (semi-courant lourd).

Par ailleurs, le projet ne compromet pas le schéma de développement communal ni les recommandations que le SRDC effectue pour les nodules de centre de très petite ville.

Enfin, le représentant de la commune indique lors de l'audition que les autorités communales sont favorables au projet malgré qu'elles regrettent la politique du fait accompli. Le bâtiment s'insère adéquatement dans le quartier (l'arrière des jardins se situe à environ 15 – 20 mètres du magasin) et les abords sont entretenus.

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

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que « *actuellement Hubo emploie : 8 personnes à temps plein. Avec l'extension, le projet emploiera 4 personnes supplémentaires, toutes à temps plein* ». Le magasin Okay emploie 10 temps plein et 2 temps partiel.

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier administratif ainsi que le formulaire Logic comprennent des formules types générales qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce, ce qui ne permet pas à l'Observatoire du commerce d'examiner le respect de ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le vade-mecum indique que « *ce 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 ».*

Le projet est situé le long de la Ng1 (chaussée de Namur) dans un environnement bâti caractérisé par la présence de résidences et de commerces. La chaussée est pourvue de trottoirs et est équipée de pistes cyclables. Le site est desservi par le bus. L'Observatoire du commerce souligne cependant le fait que les chalands se déplaceront vers le magasin majoritairement en voiture compte tenu de la spécificité de celui-ci (articles de bricolage souvent pondéreux). Ainsi, il estime que l'application de ce sous-critère au cas d'espèce n'est pas pertinente.

- 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 »⁴.

Le projet consiste en la régularisation d'une extension ainsi qu'en la reconnaissance d'un ensemble commercial. Il n'y a pas lieu d'attendre une augmentation du charroi consécutivement à l'octroi du permis. Les infrastructures liées au stationnement (parking de 93 places), à l'accessibilité et à la circulation sont existantes et suffisamment calibrées pour assurer une mobilité satisfaisante à l'endroit concerné. Aucune intervention extérieure spécifique n'est nécessaire.

L'Observatoire conclut que le projet respecte ce sous-critère.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que ceux-ci sont respectés. Il émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard des critères.

4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. 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 donc émet un **avis favorable** pour la régularisation d'un magasin de bricolage (Hubo) et la reconnaissance d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Eghezée.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce

⁴ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 87.