

AVIS n° 17

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce « Brico » d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Jodoigne

Avis adopté le 14/02/2019

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Déménagement et extension d'un magasin Brico d'une SCN de 3.300 m ²
<u>Localisation :</u>	Chaussée de Hannut 55-57 à Jodoigne
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat et ZACC
<u>Situation au SRDC :</u>	Nodule commercial « Jodoigne – gare d'autobus » (nodule spécialisé en équipement courant). Bassin de consommation de Wavre-Louvain-la-Neuve pour les achats semi-courants lourds (situation de sous offre)
<u>Demandeur :</u>	Argayon sa

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire délégué et fonctionnaire technique
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	18/12/2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	17/02/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire délégué et fonctionnaire technique

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>DGO6 :</u>	DIC/JOE048/2018-0243
<u>DGO4 :</u>	Fo610/25048/PIC/2018.1
<u>DGO3 :</u>	D3400/25048/RGPED/2018/9/ME/sd-PU

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 le déménagement et l'extension d'un commerce d'enseigne « Brico » d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Jodoigne transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales, le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire technique au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 18 décembre 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 6 février 2019 afin d'examiner le projet ; que le représentant du demandeur et de la commune ont été invités pour présenter le projet et le contexte dans lequel il s'implante ; que la commune de Jodoigne a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste au déménagement du site Brico actuellement exploité à Jodoigne ; que l'implantation nouvelle se situe toujours à Jodoigne et permet l'extension de la SCN de manière à ce qu'elle atteigne 3.300 m² contre 1.500 m² aujourd'hui ;

Considérant que le projet se localise à Jodoigne ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Wavre – Louvain-la-Neuve au Schéma Régional de Développement Commercial pour les achats semi-courants lourds ; que le SRDC précise encore que ce bassin de consommation est en situation de sous offre pour ces achats ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne que le projet est localisé dans le nodule commercial « Jodoigne – Gare d'autobus » répertorié comme étant un nodule spécialisé en équipement courant ;

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

Le projet vise la relocalisation d'un commerce existant d'enseigne « Brico » actuellement exploité à Jodoigne sur une SCN de 1.500 m². Cette surface d'exploitation étant trop réduite pour le modèle voulu par la chaîne, le commerce compte s'implanter à Jodoigne, chaussée de Hannut, sur un site permettant une exploitation sur une SCN de 3.300 m². Le fait générateur de la demande de permis est donc un déménagement avec extension.

L'Observatoire du commerce considère que l'impact socio-économique du projet est limité puisque la localisation du projet et l'offre commerciale restent similaires. L'Observatoire du commerce comprend l'impératif d'un déménagement dans la mesure où le site actuellement exploité ne permet pas une extension.

Au final, l'Observatoire du commerce est favorable quant à l'opportunité générale du projet tel que prévu.

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 vise à déménager et étendre un commerce d'enseigne « Brico » en vue de l'exploiter sur une SCN de 3.300 m². Il apparaît que l'agencement du magasin permettra d'accueillir les chalands dans de meilleures conditions et de leur proposer l'ensemble des produits vendus par ce magasin de bricolage.

L'Observatoire du commerce considère que le projet est relativement peu impactant au niveau de la mixité commerciale à Jodoigne. L'offre commerciale projetée existe au sein de l'entité et proposera juste l'étendue de la gamme vendue par le magasin. Le projet améliorera quelque peu la mixité commerciale en achats semi-courants lourds à Jodoigne.

Ce sous-critère est donc rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le commerce projeté propose une offre dans les achats semi-courants lourds. Le projet dessert essentiellement la commune de Jodoigne et les communes limitrophes.

D'après le SRDC, le projet se localise au sein du bassin de consommation de Wavre – Louvain-la-Neuve en situation de sous offre pour les achats semi-courants lourds.

Passé ces constats, l'Observatoire du commerce considère que le projet répond positivement à cette situation de sous offre relevée dans le SRDC.

En conclusion, l'Observatoire du commerce estime que le projet 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'habitat et en ZACC au plan de secteur.

Il ressort du dossier et de l'audition du représentant du demandeur que le projet s'implante au sein d'un bâtiment existant qui était déjà affecté à de l'activité commerciale (grossiste en produits de chauffage, électricité, sanitaire...).

Le site du projet est directement voisin d'un Lidl, d'un établissement scolaire et d'un internat (en face). L'Observatoire du commerce considère que l'activité commerciale de Brico est parfaitement compatible avec son voisinage et qu'elle ne mettra pas en péril la destination principale de la zone.

Au final, l'Observatoire du commerce estime que le projet n'entraînera pas de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines et considère donc 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*

L'Observatoire du commerce estime que la localisation projetée de Brico est adéquate. Il ressort de l'audition du représentant du demandeur que le site actuellement exploité est la propriété du franchisé exploitant le Brico. Il existe manifestement un projet de développement immobilier résidentiel sur le site délaissé. La commune de Jodoigne se montre manifestement intéressée mais souhaite l'intégrer dans une réflexion plus globale de développement urbain. De manière générale, l'Observatoire du commerce estime que le « déclassé » de cette activité commerciale en vue de développer un projet résidentiel est opportun.

Au final, 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 Jodoigne. Ce sous-critère est donc rencontré.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

Il apparaît que le commerce emploie actuellement 13 personnes dont 4 à temps partiel. L'audition du représentant du demandeur a permis d'apprendre que le commerce étendu permettrait d'engager 2 personnes supplémentaires, dont une à temps partiel.

L'Observatoire du commerce s'étonne et regrette qu'un projet augmentant sa SCN de 120% ne permette que l'engagement de 1.5 ETP.

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

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

Le déménagement et l'extension proposés par le demandeur est une garantie que Brico souhaite renforcer ses activités à Jodoigne. Il est à noter que ce commerce existe depuis de nombreuses années.

Par ailleurs, le projet permettra d'améliorer les conditions de travail du personnel employé, en permettant l'établissement d'équipements modernisés dans les surfaces brutes non accessibles au public. Les locaux sociaux en situation projetée seront nettement améliorés.

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

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

Le projet proposant à la vente des produits essentiellement pondéreux, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est peu pertinent dans le cas présent.

Malgré tout, il s'avère que le site est très facilement accessible pour les piétons et ce, en toute sécurité. De larges trottoirs (rénovés) bordent la N240. Un passage clouté sécurisé (régulé par des feux) se trouve à hauteur du site.

Le site est très facilement accessible au moyen des transports publics, ce qui est logique à cet endroit bordé d'un énorme complexe scolaire. Un arrêt de bus se situe quasi devant les établissements Lambert Négoce. Cet arrêt, « Athénée Royal » dessert les lignes TEC 360 (Tienen), 823 (Eghezée) et 610 (Hannut).

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère que le projet est localisé de telle sorte qu'il sera accessible par des modes de transport autres que la seule voiture. Ce sous-critère est donc rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Le futur BRICO de Jodoigne profitera d'une attractivité exceptionnelle, tant grâce à sa localisation le long de la N240 que grâce à l'attractivité exercée par la présence de différents commerces de grande distribution (LIDL, Carrefour x2, Colruyt, Mr. Bricolage, Tom & Co, Trafic...)

Ce pôle est très facilement accessible par les milliers de consommateurs que contient son aire de marché.

La N240 est un des axes principaux de la ville et de sa région. Localisé le long d'une de cette voirie, le supermarché déplacé et étendu serait doté :

- ✓ pour les automobilistes, d'un parking de 77 emplacements (contre à peine une vingtaine aujourd'hui), dont plusieurs réservés aux personnes à mobilité réduite ;
- ✓ d'un emplacement particulier pour les vélos et les motos.

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité au site du projet est satisfaisante et considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

Hormis le sous-critère relatif à la densité de l'emploi que l'Observatoire du commerce estime non rencontré au vu de la faible augmentation d'emploi généré par une augmentation de 120% de la SCN, le projet rencontre l'ensemble des autres critères et sous-critères.

Globalement, l'Observatoire du commerce émet donc une évaluation globale positive du projet.

4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur le déménagement et l'extension d'un commerce d'enseigne « Brico » à Jodoigne.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce