

## AVIS n° 67

---

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature des activités d'un établissement de commerce de détail dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Marche-en-Famenne

Avis adopté le 18/06/2019

#### BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Changement de nature de l'activité commerciale d'un site autorisé et partiellement construit, dont la surface commerciale nette passerait de 10.096 m <sup>2</sup> à 11.563 m <sup>2</sup> , soit une augmentation de 1.467 m <sup>2</sup> nets. Il s'agit de la relocalisation du magasin Brico, déjà présent dans la commune (Chaussée de Liège 51), vers une cellule comprise dans un ensemble commercial de 3 cellules.
<u>Localisation :</u>	Rue Brochamps, 22 6900 Marche-en-Famenne (Province de Luxembourg)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique mixte
<u>Situation au SDC :</u>	Zone d'activité économique mixte
<u>Situation au SRDC :</u>	Des achats semi-courants lourds sont envisagés (situation de suroffre dans le bassin de consommation de Marche-en-Famenne)
<u>Demandeur :</u>	Brico Belgium S.A.

#### CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	25/04/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	23/06/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 39, alinéa 6, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales

#### REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>DGO6 :</u>	DIC/MAE034/2019-0036
<u>Commune :</u>	PIC/2019/001

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 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur les demandes de permis d'implantation commerciale 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 d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'un établissement de commerce de détail existant situé dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 25 avril 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 5 juin 2019 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du bureau d'étude Géoconsulting ainsi que d'un représentant de la chaîne de Brico a eu lieu ce même jour ; que la commune de Marche-en-Famenne y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande vise à implanter un magasin de bricolage à la place d'une offre en équipement de la maison (mobilier, décoration) ; que le magasin présentera une SCN totale de 4.648 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le SRDC ne comprend pas d'information par rapport à la commune de Marche-en-Famenne ;

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 de Marche-en-Famenne fait partie du bassin de consommation de Marche-en-Famenne (situation de suroffre selon le SRDC) ;

Considérant que Logic indique que le projet n'est pas situé dans un nodule commercial ;

Considérant que le projet se situe en zone d'activité économique mixte au plan de secteur ;

Considérant que la commune dispose d'un schéma de développement communal et que le projet se situe en 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 de ceux qui résultent de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

## **1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE**

Le projet vise à déplacer un magasin de bricolage Brico et à l'implanter tout en étendant la surface d'exploitation (SCN totale de 4.648 m<sup>2</sup>) dans un ensemble commercial autorisé mais qui n'est pas encore totalement construit. Il vise à modifier l'assortiment initialement prévu à savoir de l'équipement de la maison axé sur du semi-courant lourd (1.137 m<sup>2</sup>) et du semi-courant léger (2.044 m<sup>2</sup>). Il induit par conséquent une augmentation de la surface commerciale du site mais n'entraîne aucune modification urbanistique ainsi que le demandeur le confirme lors de l'audition.

L'Observatoire constate par ailleurs que le projet a pour effet de diminuer la part d'équipement léger dans ce nouveau complexe qui sera spécialisé sur le semi-courant lourd, ce qui est adéquat compte tenu de la localisation périphérique. Actuellement, le Brico se trouve dans un ensemble commercial dédié aux achats courants ou semi-courants légers.

Parallèlement à cela, l'Observatoire comprend également que le bâtiment actuel (un ancien bâtiment industriel transformé en commerce) n'est pas optimal pour une fonction commerciale. Enfin, il convient de souligner que le projet s'inscrit dans un contexte particulier. Le magasin actuel est exploité par un franchisé qui prend sa retraite et qui arrive en fin de bail. Le magasin est repris par l'enseigne Brico. Le représentant de la chaîne indique lors de l'audition que le personnel sera maintenu et sera soumis à une commission paritaire plus favorable (201 à la place de la 311).

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

## **2. ÉVALUATION DES CRITERES ETABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DECRET DU 5 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES**

### **2.1. La protection du consommateur**

#### **2.1.1. Favoriser la mixité commerciale**

D'une manière générale, l'Observatoire du commerce estime que la représentation d'achats semi-courants lourds sera renforcée mais il rappelle qu'une partie de ce courant d'achat (1.137 m<sup>2</sup>) a déjà fait l'objet d'une autorisation lorsque le permis concernant le complexe commercial a été octroyé. Ensuite, le magasin Brico est existant à Marche-en-Famenne puisque le projet vise à le déplacer, l'approvisionnement sera amélioré dans la mesure où il s'agit d'augmenter la surface commerciale nette.

Le projet permet en outre de renforcer et de rééquilibrer l'offre commerciale en termes de typologie d'achats (semi-courant lourd) à l'endroit concerné par la demande mais également d'obtenir une complémentarité avec le magasin Décorama. Actuellement, le magasin se situe dans une zone commerciale plutôt spécialisée en achats courants et semi-courants légers.

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

### **2.1.2. Éviter le risque de rupture d’approvisionnement de proximité**

Le SRDC indique une situation de suroffre pour les achats semi-courants lourds dans le bassin de consommation de Marche-en-Famenne. En l’espèce, cette situation est à atténuer puisque d’une part, le magasin Brico est déjà présent sur le territoire de Marche-en-Famenne et qu’il s’agit de le déplacer. D’autre part, une partie de l’offre en semi-courant lourd a déjà été autorisée pour l’ensemble commercial dans lequel Brico désire s’implanter.

En outre, ainsi que cela a été mentionné, le projet de déplacement du Brico permet de consolider une représentation d’achats semi-courants lourds dans le complexe autorisé qui est en cours de construction. Par ailleurs, les indicateurs socio-démographiques de la commune montrent que le projet est viable (croissance décennale démographique bien plus élevée que la moyenne wallonne, niveau de chômage inférieur à la moyenne régionale). Enfin la zone de chalandise est relativement importante et s’étend de manière homogène à partir du centre de Marche-en-Famenne.

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

## **2.2. La protection de l’environnement urbain**

---

### **2.2.1. Vérification de l’absence de rupture d’équilibre entre les fonctions urbaines**

Le nouveau magasin est envisagé dans un ensemble commercial périphérique implanté le long de la rue Brochant (N4). Quelques commerces sont présents le long de cette nationale. L’Observatoire du commerce estime qu’il n’y a pas de risque de rupture d’équilibre entre les fonctions urbaines puisque l’implantation de magasins de Bricolage en centre-ville n’est pas adéquate compte tenu des produits proposés. En outre, la fonction commerciale a été autorisée puisque le projet consiste en une demande de modification importante de la nature de l’activité commerciale d’un établissement de commerce de détail.

Enfin, l’Observatoire estime que l’équilibre des fonctions pourrait être consolidé grâce à une attention particulière en ce qui concerne la reconversion du bâtiment actuellement occupé par Brico. Il considère à cet égard que, du point de vue des fonctions, différentes alternatives doivent être envisagées et, notamment, celle d’une reconversion résidentielle. D’une part, cela permettrait de compenser la création de mètres carrés commerciaux et, d’autre part, le site est en bordure du centre-ville.

Quoi qu’il en soit, l’Observatoire estime que le projet respecte ce sous-critère.

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

L’Observatoire du commerce constate que le projet est conforme aux instruments de développement territorial et d’aménagement du territoire applicables à la zone (zone d’activité économique au plan de secteur et au schéma de développement communal). En outre, les autorités communales ont validé l’existence du complexe commercial dans lequel Brico souhaite s’installer au travers de l’autorisation (permis socio-économique du 22 juin 2015) dudit complexe sur ancien site d’activité économique à moitié abandonné.

L'Observatoire estime par ailleurs que la localisation, même périphérique, est adéquate dans la mesure où le projet concerne un magasin de bricolage qui propose des produits pondéreux. Ce type d'implantation n'est pas forcément adapté au centre ville.

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

## **2.3. La politique sociale**

---

### **2.3.1. La densité d'emploi**

Il ressort du dossier administratif que « *actuellement, Brico emploie 8 temps plein. En se relocalisant, l'enseigne prévoit d'employer 20 temps pleins. La relocalisation de l'enseigne permettrait donc à la commune de bénéficier de 12 emplois supplémentaires* ».

Selon l'Observatoire du commerce, ce sous-critère est respecté.

### **2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi**

Au niveau de ce sous-critère, le dossier de demande reprend des phrases types et générales qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce. Il ressort par contre de l'audition que le « statut » du magasin va changer. Actuellement, le Brico est exploité par un franchisé. Le représentant de Brico présent lors de l'audition signale que le nouveau magasin sera repris par la chaîne et que les travailleurs seront soumis à une commission paritaire plus favorable (201) que celle qui est appliquée actuellement (311). Par ailleurs, tous les emplois sont (ou seront) exercés à temps plein.

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

## **2.4. La contribution à une mobilité durable**

---

### **2.4.1. La mobilité durable**

Le projet est localisé le long de la N4 et est facilement accessible en voiture, cette voirie étant connectée à d'autres axes de circulation importants notamment autoroutiers. Le permis délivré en 2015 octroyant le complexe commercial indique que « *le site n'est pas accessible par les transports en communs ni par les piétons. Toutefois, le type de commerces envisagé n'est pas type fun shopping et proposera principalement des articles pondéreux nécessitant une voiture pour les emporter* ». L'Observatoire considère que cette argument reste valable pour le Brico. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas compromis.

### **2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique**

Il ressort du permis octroyé par la commune de Marche-en-Famenne en 2015 que « *le caractère dangereux de la voirie en raison de la vitesse importante pratiquée à cet endroit sera amélioré par des aménagements de la voirie en vue de créer une bande d'accès aux commerces* ». Google Earth montre que cette bande d'accès au site a été réalisée. Il y a également un parking de 149 places situé au centre de l'ensemble commercial et donnant sur toutes les cellules qui le composent. Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

### 3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

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 ceux-ci. Dans l'analyse du critère de protection de l'environnement urbain (rupture d'équilibre entre les fonction urbaine), l'Observatoire attire l'attention des autorités communales en ce qui concerne la reconversion du site actuellement occupé par Brico. Il préconise éventuellement le développement d'un programme résidentiel compte tenu de la localisation du bâtiment en bordure du centre-ville. Il émet par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales.

### 4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne la modification importante de la nature des activités d'un établissement de commerce de détail à l'endroit concerné. 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'implantation d'un magasin Brico dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Marche-en-Famenne.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce