

## AVIS n° 41

---

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour l'implantation d'un commerce « Jysk » au sein d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Waremme

Avis adopté le 29/05/2020

#### BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Implantation de Jysk sur une SCN de 1.250 m <sup>2</sup> au sein d'un ensemble commercial d'une SCN de 3.642 m <sup>2</sup> . Cet ensemble commercial est actuellement occupé par 2 cellules : C&A et Krefel. Jysk viendrait étendre ce complexe.
<u>Localisation :</u>	Chaussée Romaine 217-223 à Waremmes
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet se localise dans le bassin de consommation de Waremmes pour les achats semi-courants lourds (situation d'équilibre). Il est repris dans un nodule de soutien de (très) petite ville dans Logic.
<u>Demandeur :</u>	Property & Advice S.A.

#### CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	FIC
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	2/04/2020
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	29/06/2020
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	FIC

#### REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.20.41.AV JH/cr
<u>DGO6 :</u>	DIC/WAE074/2020-0032

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 1er 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 d'implantation commerciale pour l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 2 avril 2020 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n° 2 du 18 mars 2020 relatif à la suspension temporaire des délais de rigueur et de recours fixés dans l'ensemble de la législation et la réglementation wallonnes ou adoptés en vertu de celle-ci ainsi que ceux fixés dans les lois et arrêtés royaux relevant des compétences de la Région wallonne en vertu de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n° 20 du 18 avril 2020 prorogeant les délais prévus par l'arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n°2 relatif à la suspension temporaire des délais de rigueur et de recours fixés dans l'ensemble de la législation et la réglementation wallonnes ou adoptés en vertu de celle-ci ainsi que ceux fixés dans les lois et arrêtés royaux relevant des compétences de la Région wallonne en vertu de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980 ; que cet arrêté a prolongé la période de suspension de l'ensemble des délais de rigueur et de recours prévus dans la réglementation wallonne jusqu'au 30 avril 2020 inclus ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 20 mai 2020 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur et de la commune a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet consiste en l'extension d'un ensemble commercial afin d'y implanter un commerce Jysk sur une SCN de 1.250 m<sup>2</sup> ; que le projet jouit d'un permis d'urbanisme afin de détruire les 2 maisons à l'abandon où il s'implante et de construire le bâtiment commercial ;

Considérant que le projet se localise à Waremme ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Waremme au Schéma Régional de Développement Commercial ; que ce bassin de consommation est en situation d'équilibre pour les achats semi-courants lourds ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne que le projet est localisé au sein du nodule commercial « Chaussée Romaine » répertorié comme étant un nodule de soutien de (très) petite ville ;

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 sur les éléments résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

## **1. Examen au regard de l'opportunité générale**

Le projet vise à étendre un ensemble commercial existant en vue d'y implanter l'enseigne Jysk sur une SCN de 1.250 m<sup>2</sup>.

L'Observatoire du commerce constate que le contexte juridique du projet est particulier. En effet, il jouit d'un permis d'urbanisme en bonne et due forme. Les travaux ont d'ailleurs déjà commencé. Initialement, le projet prévoyait d'implanter un commerce Leen BakKer. Cette dernière enseigne a obtenu un permis socio-économique mais a toutefois renoncé à s'implanter à Waremmé. Dès lors, le permis socio-économique n'est plus à ce jour valide et Jysk réintroduit donc une demande de permis d'implantation commerciale.

Sur le fond du projet, l'Observatoire du commerce estime que la localisation du commerce est appropriée. Le projet respecte en outre les orientations du schéma de développement communal.

L'Observatoire du commerce recommande qu'un effort soit réalisé afin d'atténuer l'impact du magasin sur son environnement (pose de panneaux photovoltaïques sur le toit, plantation d'arbres de 2<sup>ème</sup> grandeur). Par ailleurs, il considère que la politique sociale menée par Jysk à Waremmé est inappropriée.

Compte-tenu du contexte administratif du projet et au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il recommande que des actions en matière d'économie d'énergie et de végétalisation du site soient prises.

## **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**

Le projet vise à étendre un ensemble commercial existant en vue d'y implanter l'enseigne Jysk sur une SCN de 1.250 m<sup>2</sup>.

L'Observatoire du commerce considère que le projet permet à un nouveau prestataire de service d'être présent à Waremmé. Il souligne par ailleurs qu'il n'existe pas à ce jour d'autres enseignes qui rentrent tout à fait dans le créneau de Jysk.

Au final, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

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

Il ressort du SRDC que le bassin de consommation de Waremme est en situation d’équilibre pour les achats semi-courants lourds.

L’Observatoire du commerce estime que le projet vient proposer une offre commerciale complémentaire à celle qui existe déjà à Waremme.

En conclusion, l’Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

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

---

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

Le projet s’implante en zone d’habitat au plan de secteur. Le site du projet se localise le long de la Chaussée Romaine à Waremme dans une partie clairement dédiée à la fonction commerciale. Il ne mettra pas en péril la destination principale de la zone et est compatible avec son voisinage. Le projet est dès lors conforme à la législation en vigueur.

Le projet s’implante dans une partie du territoire de Waremme notamment dédiée à l’activité commerciale et la fonction économique. L’Observatoire du commerce estime que cette localisation est pertinente pour une offre commerciale en achats semi-courants lourds.

Dans ce cadre, l’Observatoire estime que le projet est cohérent par rapport aux différentes fonctions urbaines de Waremme. Ce sous-critère est donc rencontré.

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

Le projet se localise au sein d’un nodule commercial reconnu par le formulaire Logic comme étant un nodule de soutien de (très) petite ville. Il est donc cohérent avec les recommandations du SRDC à cet égard.

L’Observatoire du commerce note par ailleurs que la commune dispose d’un Schéma de développement communal qui précise que le site du projet se situe dans une zone d’habitat à forte densité commerciale.

L’audition de la représentante de la commune a permis d’apprendre qu’il existait 4 cellules vides le long de la Chaussée Romaine qui avaient des difficultés à être comblées. Toutefois, aucune de ces cellules ne propose une surface suffisante pour accueillir Jysk.

L’Observatoire constate que le projet mériterait quelques attentions d’un point de vue énergétique et aménagement des abords. Ainsi, l’Observatoire du commerce recommande la plantation d’arbres de 2<sup>ème</sup> grandeur dans la zone de recul du bâtiment. Il suggère par ailleurs la pose de panneaux photovoltaïques sur le toit du commerce.

Si ces dernières propositions sont rencontrées, l’Observatoire pourrait donner un avis favorable pour ce sous-critère.

## **2.3. La politique sociale**

---

### **2.3.1. La densité d'emploi**

Il ressort du dossier et de l'audition du représentant du demandeur que Jysk emploiera 9 personnes dont 5 à temps partiel. Parmi ces temps partiels, 3 le seront à hauteur de 20 heures/semaine et 2 à hauteur de seulement 12 heures/semaine.

L'Observatoire du commerce considère que le nombre d'heures par semaine pour les temps partiels est trop bas et que cela nuit à la qualité de l'emploi.

Ce sous-critère n'est pas rencontré.

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

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarques particulières concernant ce sous-critère.

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

---

### **2.4.1. La mobilité durable**

Le projet s'insère le long de la Chaussée Romaine à Waremme.

Jysk proposant majoritairement des articles pondéreux, la majorité de la clientèle désireuse d'acquérir de la marchandise proposée par JYSK (meubles divers, articles de décoration, équipements de la maison ...) se verra dès lors contrainte d'être motorisée (voiture, camionnette voire même camion pour les plus grosses pièces) afin d'en permettre aisément son transport.

Toutefois, force est de constater que l'ensemble commercial dispose d'un arrêt de bus situé à proximité du carrefour formé par la Chaussée Romaine (N69) et la rue St Eloi (N752). Il s'agit de l'arrêt de bus « Arrêt Chapelle St-Eloi », rue St-Eloi (N752), situé à +/- 250 m au sud-ouest du site. Cet arrêt est desservi par la ligne 84 du TEC « Waremme – Gare ».

Par ailleurs, la Chaussée Romaine dispose d'une piste cyclable de part et d'autre de la route.

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

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

Le futur commerce se situe le long d'un axe reliant l'autoroute E40 au centre-ville. Son accessibilité est globalement bonne. L'Observatoire du commerce souligne le travail de rationalisation en termes d'accès au site. Ainsi, le projet proposera une entrée et une sortie pour l'ensemble commercial contre aujourd'hui 3 entrées/sorties.

Le parking est suffisamment dimensionné pour éviter tout report en voirie.

Au final, le projet rencontre ce sous-critère.

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

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la législation relative aux implantations commerciales, émet une position favorable et dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

Il estime cependant que le sous-critère relatif à la densité d'emploi n'est pas rencontré et invite Jysk à revoir le nombre d'heures par semaine pour les travailleurs à temps partiel.

### 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 l'extension d'un ensemble commercial à Waremmé.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce