

AVIS n° 12

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la modification de la répartition des surfaces de vente d'un ensemble commercial de plus de 2500 m² et son extension par l'implantation d'une nouvelle enseigne à Rochefort

Avis adopté le 5 février 2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Permis intégré pour l'implantation d'un magasin « Trafic » dans un bâtiment existant lequel abritait un restaurant de type « Wok ». Le complexe immobilier est récent (autorisé en 2018), il comprend plusieurs appartements, quelques professions libérales, quelques grandes surfaces commerciales, une salle de fitness ainsi que des PME. Il s'agit de l'occupation d'une cellule vacante de 1663 m ² .
<u>Localisation :</u>	Rue du Vélodrome, 2A, 5580 Rochefort. (Province de Namur).
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat.
<u>Situation au SDC :</u>	Aire d'activité économique mixte.
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet n'est pas repris dans une agglomération. Il se situe dans le bassin d'achat de Rochefort pour les achats courants, lequel est en situation de sous-offre. Il se situe également dans le bassin d'achat de Marche-en-Famenne pour les courants d'achats semi-courants légers et lourds, tous deux en situation de suroffre. Le projet n'est pas localisé dans un nodule commercial.
<u>Demandeur :</u>	SND S.A.

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué.
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	12/01/2021
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	12/03/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.12.AV ChT/cr
<u>Réf. SPW économie :</u>	DIC/ROT114/2020-0151
<u>Réf. SPW-Territoire :</u>	4/PIC/2020/2134425

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 modification de la répartition des surfaces de vente d'un ensemble commerciale de plus de 2.500 m² et son extension par l'implantation de l'enseigne Trafic en lieu et place d'une cellule affectée à l'Horeca et réceptionnée par l'Observatoire du commerce le 12 janvier 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 27 janvier 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition des représentants du demandeur et des représentants de la commune a eu lieu ce même jour ;

Considérant qu'au Schéma Régional de Développement Commercial, le projet n'est pas repris dans une agglomération ; qu'il se situe dans le bassin d'achat de Rochefort pour les achats courants, lequel est en situation de sous-offre ; qu'il se situe dans le bassin d'achat de Marche-en-Famenne pour les courants d'achats semi-courants légers et lourds, tous deux en situation de suroffre ;

Considérant que le projet n'est pas localisé dans un nodule commercial ;

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur ;

Considérant que le projet se situe en aire d'activité économique mixte au Schéma de Développement Communal ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; qu'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 et des éléments apportés lors de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet est localisé dans un espace commercial implanté le long de la nationale 86 en dehors d'un centre. Bien que l'Observatoire du commerce estime que la localisation de ce petit complexe n'est pas adéquate (perte d'attractivité du centre) les bâtiments sont existants et il est préférable qu'ils soient occupés plutôt que laissés à l'état de chancre. Le projet ne génère aucune extension de volume mais seulement des aménagements intérieurs afin d'affecter une cellule initialement destinée à l'Horeca à l'enseigne Trafic.

L'Observatoire estime qu'afin d'avoir une vision d'ensemble du développement des activités commerciales sur son territoire, il serait pertinent que la Ville de Rochefort élabore un schéma communal de développement commercial.

L'Observatoire du commerce est favorable par rapport à 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

La présente demande vise le remplacement d'une activité Horeca par un magasin d'article non-food. Il s'agit d'élargir un ensemble commercial par une nouvelle enseigne. Trafic s'inscrit dans deux courants d'achat que sont le semi-courant léger (+/- 85%) et le semi-courant lourd (+/- 15%). Il complète les commerces AD Delhaize et Extra situés dans le même ensemble. Par ailleurs, sont localisés au centre de Rochefort les supermarchés Colruyt, LIDL, ALDI et Spar. L'enseigne Trafic permettrait d'améliorer la mixité commerciale de la commune en augmentant l'offre locale et supra-locale en articles ménagers courants, en textile et en non-food basique. Le dossier administratif précise que l'offre textile est très peu représentée à Rochefort.

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

2.1.2. Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Il ressort du dossier de demande que même si les équipements semi-courants légers et semi-courants lourds sont en situation de suroffre pour le bassin de Marche-en-Famenne, ces courants d'achats sont sous-représentés à Rochefort. L'enseigne permettrait donc de combler une situation locale de sous-offre commerciale pour ces types d'achats. La réalisation du projet renforcerait l'attractivité commerciale locale de Rochefort afin de rencontrer les besoins des consommateurs locaux.

L'Observatoire du commerce 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 projet s'inscrit au cœur d'un complexe caractérisé par une mixité de fonctions (logements, professions libérales, PME, fitness ...) autorisé en 2018. Ce complexe est localisé en dehors du centre de Rochefort le long de la N86. Le projet ne vise pas la réalisation d'une nouvelle construction mais un agrandissement de surface nette de vente soumise à permis d'implantation commerciale dans un bâtiment existant. Il s'agit de remplacer une activité Horeca par une surface de vente non-food.

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

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 s'implante au cœur d'un ensemble commercial, en lieu et place d'une activité Horeca. Il s'agit dès lors de combler une cellule vide et donc d'assurer le dynamisme du pôle commercial situé à cet endroit. Le projet participe ainsi à l'optimisation de l'utilisation du territoire en évitant la création d'un vide commercial ou une dispersion excessive du bâti.

Il est à noter que la Ville de Rochefort dispose d'un Schéma de Développement Local (S.D.L.), lequel fixe la zone en aire d'activité économique mixte. Le S.D.C. précise : *"Le commerce de détail y est admis à condition qu'il n'entre pas ou peu en concurrence avec le commerce de détail du centre-ville de Rochefort. Les établissements de grande dimension, de nature commerciale de type "autonome" (magasins de meuble, équipements, jardinage, ...) sont donc admis."*

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

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Trafic a l'intention d'embaucher 9 personnes dans son nouveau point de vente de Rochefort (5 temps pleins et 4 temps partiels). Il s'agit de 9 emplois pour une surface commerciale nette de 1.663 m². Ceci représente une couverture de surface commerciale nette de 185 m² par employé. Cette densité d'emploi semble appréciable dans un commerce combinant les achats semi-courant légers et semi-courant lourds.

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

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Ces nouveaux emplois seront tous exercés sous l'égide de la commission paritaire 311 et dans le respect des conventions collectives des secteurs, lesquelles garantissent conditions générales de travail et barèmes. Il s'agit d'emplois durables et de qualité lesquels ne nécessitent pas de compétences particulières et élevées. Grâce aux formations internes assurées par l'enseigne, ces emplois peuvent être choisis parmi la main d'œuvre locale, jeune et parfois peu qualifiée. De plus, le travail s'exercera dans un environnement rénové.

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque à formuler quant à ce critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

La clientèle motorisée bénéficie d'une excellente accessibilité (desservi par la N86 laquelle est ponctuée de giratoires dont un à hauteur du site). Le site est accessible en transport en commun. Un arrêt de bus se trouve à hauteur de l'ensemble commercial. Il s'agit de l'arrêt « Vélodrome » lequel est desservi par 6 lignes TEC.

En ce qui concerne les modes actifs, le site est longé par une piste cyclable, délimitée à l'aide de marquages au sol de chaque côté de la N86. Le site est facilement accessible à pieds pour les habitants venant de Jemelle mais également pour les résidents des appartements situés dans le complexe étant donné qu'il existe de nombreux cheminements piétons à l'intérieur du site.

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque à formuler quant à ce critère.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet concerne la réaffectation d'un local vacant dans un ensemble commercial existant et ne nécessite aucun aménagement spécifique.

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

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation conclut que les critères de délivrance du permis d'implantation commerciale sont respectés. Il émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

4. CONCLUSION

Le représentant de l'administration des implantations commerciales a assisté aux débats. Il s'abstient dans le cadre de la délibération.

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 un **avis favorable** sur la demande de permis intégré pour la modification de la répartition des surfaces de vente d'un ensemble commerciale de plus de 2.500 m² et son extension par l'implantation de l'enseigne Trafic en lieu et place d'un Horeca à Rochefort.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce