

AVIS n° 144

Demande de permis intégré pour l'extension d'une surface commerciale existante pour une surface commerciale nette globale de moins de 2.500 m² à Grez-Doiceau

Avis adopté le 17 septembre 2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Demande de permis intégré pour l'extension d'un magasin Brico passant d'une SCN de 1.650 m ² à une SCN de 2.194 m ² (+544 m ²).
<u>Localisation :</u>	Chaussée de Wavre, 170 – 1390 Grez-Doiceau
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat et zone agricole
<u>Situation au SDC :</u>	Aire résidentielle et d'activités économiques sous conditions et aire agricole
<u>Situation au SRDC :</u>	Grez-Doiceau n'est pas repris dans une agglomération. Le projet est repris dans le bassin de consommation de Wavre-Louvain-La-Neuve pour les trois courants d'achats. Pour les achats alimentaires, le bassin est en situation de forte sous-offre, pour les achats semi-courants légers, le bassin est en situation de forte sous-offre et pour les achats semi-courants lourds, le bassin est en situation de sous-offre. Selon Logic, le projet est localisé hors nodule commercial.
<u>Demandeur :</u>	Bricogrez SRL

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué.
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	25/08/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Collège communal.

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.144.AV SH/cr
<u>Réf. SPW économie :</u>	DIC/GRU037/2021-0135
<u>Réf. SPW territoire :</u>	Fo610/25037/PIC/2021.1/CH/ps

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 intégré pour l'extension d'une surface commerciale existante pour une surface commerciale nette globale de moins de 2.500 m² et réceptionnée par l'Observatoire du commerce le 25 août 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 8 septembre 2021 afin d'examiner le projet ; qu'un représentant de la société demanderesse, l'échevine en charge du commerce et l'écoconseiller étaient présents lors de l'audition ;

Considérant qu'au schéma régional de développement commercial le projet est repris dans le bassin de consommation de Wavre-Louvain-La-Neuve pour les trois courants d'achats ; que pour les achats alimentaires, le bassin est en situation de forte sous-offre, pour les achats semi-courants légers, le bassin est en situation de forte sous-offre et pour les achats semi-courants lourds, le bassin est en situation de sous-offre ;

Considérant que selon Logic, le projet est localisé hors nodule commercial ;

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

Considérant que le projet se situe dans l'aire résidentielle et d'activités économiques sous conditions et aire agricole 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 vise l'extension d'un Brico en vue d'étendre principalement son offre en produits de jardinerie. L'extension se fait en zone agricole au plan de secteur et n'est pas conforme à la destination de cette zone ; elle devra dès lors bénéficier d'une dérogation. L'Observatoire du commerce regrette cet empiètement dans un espace réservé à l'agriculture ; en effet, la multiplication de ce type d'empiètement est de nature à générer un déséquilibre des surfaces du territoire utilisées par les différentes fonctions. Il estime cependant qu'au regard du faible approvisionnement de ce type de produits dans la zone de chalandise, de la préexistence du bâtiment et de la nécessité de limiter l'étalement des constructions, le projet est admissible à cet endroit. L'Observatoire estime également que le projet eu égard à la taille de son agrandissement, 544 m², génère peu d'emplois (2 dont un à temps plein), mais admet cette densité d'emploi au vu du type de produits (courant lourd) dont la gestion requiert moins de personnel. Il en va de même quant à la mobilité durable car force est de constater que le projet est peu accessible par les modes alternatifs à la voiture mais l'Observatoire l'admet également au regard du type d'achat concerné, peu propice à la mobilité durable. Par ailleurs, l'Observatoire soutient la demande des représentants communaux émise notamment lors de l'audition de créer des espaces de parcage pour les vélos cargo.

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

L'appareil commercial de Grez-Doiceau n'est pas fort développé. En ce qui concerne les achats relatifs au bricolage, seule l'enseigne Brico apporte cette offre. L'enseigne répond donc à un besoin pour le consommateur local en ce qui concerne le bricolage et la jardinerie. Le bâtiment a été repris à l'enseigne Colruyt il y a 5 ans et ne correspond pas aux besoins actuels de l'enseigne Brico. L'agrandissement de 544 m² a pour objectif d'élargir l'assortiment en ce qui concerne particulièrement les produits de jardinerie et permet de consolider l'offre en achats semi-courants lourds sur la commune. Cet agrandissement permettra la pérennité de l'enseigne à cet endroit.

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

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

Comme explicité ci-dessus, l'offre en place n'est pas abondante pour une commune de près de 13 900 habitants. Actuellement Brico est le seul fournisseur de proximité dans le secteur du bricolage et de la jardinerie. Le projet consolide l'équipement existant et diversifie l'offre en produits relatifs à la jardinerie. Le schéma régional de développement communal conclut à une sous-offre au niveau du bassin de Wavre-Louvain-La-Neuve en ce qui concerne les achats de type semi-courant lourd, cette extension contribuera à améliorer la situation à l'échelle communale.

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'insère dans un environnement peu dense selon l'outil d'aide à la décision Logic. Il s'implante le long d'une artère importante de la commune bordée de différentes fonctions (commerces, logements, services). L'Observatoire du commerce regrette que le projet se développe en zone agricole au plan de secteur. En effet, la multiplication de ce type d'empiètement sur l'espace réservé à l'agriculture compromet l'équilibre des fonctions. Il estime cependant qu'au regard du faible approvisionnement de ce type de produit dans la zone de chalandise, de la préexistence du bâtiment et de la nécessité de limiter l'étalement des constructions, le projet est admissible à cet endroit.

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 vise l'agrandissement d'un bâtiment existant. En cela, le projet participe à l'optimisation du territoire en évitant l'étalement des constructions comme cela l'aurait été si Brico avait décidé de construire un nouveau bâtiment dans une autre zone. Par ailleurs, le schéma de développement communal fixe la zone dans laquelle s'implante majoritairement l'enseigne en « *aires résidentielles et d'activités économiques sous conditions* » c'est-à-dire que, concernant le commerce de détail, seules des activités commerciales autonomes acceptables en dehors du centre de la commune (càd des commerces qui n'entrent pas en complémentarité avec les fonctions de centre-ville) y sont autorisables. Au vu de la nature de l'activité et des autorisations antérieures, le projet ne contrarie pas cette volonté communale. Par ailleurs, il ressort de l'audition que le projet s'implante en zone d'aléa faible d'inondation et que l'ensemble des mesures nécessaires ont été prises compte tenu de cette situation.

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

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Brico emploie 12 personnes sur le site actuellement. L'extension du magasin devrait permettre au franchisé d'engager 2 personnes supplémentaires (dont 1 temps plein). Il s'agira donc de 14 emplois pour une surface commerciale nette de 2.194 m², ce qui représente une surface commerciale nette de 157 m² par employé. L'Observatoire du commerce regrette cette densité d'emploi peu importante, mais l'accepte étant donné qu'il est admis que la gestion des produits semi-courants lourds requiert moins de main-d'œuvre.

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

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Ces emplois seront tous exercés sous l'égide de la commission paritaire 201 et dans le respect des conventions collectives des secteurs, lesquelles garantissent conditions générales de travail et

barèmes. Il s'agit d'emplois durables (CDI) et de qualité lesquels ne nécessitent pas de compétences particulières et élevées. De plus, le travail s'exercera dans un environnement rénové.

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

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

L'accessibilité au type de commerce concerné par la présente demande se prête peu à la mobilité durable puisqu'il s'agit de produits semi-courants lourds. L'enseigne est cependant entourée d'autres fonctions, comme des logements, des commerces, des services, des restaurants, etc., et le site dispose d'une desserte en transport en commun grâce à l'arrêt « Chaussée de Wavre », situé proche du magasin. Cet arrêt est desservi par une ligne de bus. L'enseigne est accessible à pied par le voisinage grâce à la présence d'un trottoir aménagé de l'autre côté de la voirie ; cependant, il n'existe pas de traversée piétonne. En ce qui concerne la mobilité cyclable, il n'existe pas d'aménagement spécifique le long de la N.268. L'Observatoire du commerce soutient cependant la demande des représentants communaux émise notamment lors de l'audition, d'installer une aire de parage pour les vélos cargo.

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

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le site bénéficie d'une bonne accessibilité en voiture par la N.268, il dispose d'un parking de 74 places dont 2 sont dédiées aux véhicules électriques. Comme explicité au sous-critère précédent, le site est accessible par une ligne de bus. Compte tenu du courant d'achat (lourd), le site peut être qualifié d'accessible sans charge spécifique pour la collectivité.

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 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** pour l'extension d'une surface commerciale existante pour une surface commerciale nette globale de moins de 2.500 m² à Grez-Doiceau.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce